

UiO • Det juridiske fakultet

Retten til framleie i boligleieforhold

Kandidatnummer: 699

Leveringsfrist: 25.04.2014

Antall ord: 17 931



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Presentasjon av problemstilling og avgrensning	1
1.2	Rettskildebildet og historisk tilbakeblikk	3
2	HUSSTANDSUTVIDELSE – EN NEDRE GRENSE FOR FRAMLEIE	7
2.1	Forskjellen mellom husstandsutvidelse og framleie.....	7
2.2	Definisjon av husstandsutvidelse.....	7
2.3	Hensynet bak muligheten til husstandsutvidelse	12
3	HOVEDREGEL: LEIER KAN IKKE FRAMLEIE	14
3.1	Innledning	14
3.2	Kontraktsrelasjonene	14
3.3	Adgang til framleie etter avtale	15
3.4	Framleie er ikke tillatt etter husleieloven	16
3.4.1	Husleieloven § 7-2	16
3.4.2	Hensyn bak hovedregel	17
3.4.3	Overlate bruksrett på annen måte.....	17
3.5	Ulovfestet forbud mot framleie – et obligasjonsrettslig prinsipp	20
4	UNNTAK I AVTALE ELLER VED SAMTYKKE	24
4.1	Innholdet i avtalen	24
4.1.1	Hva er avtalt	24
4.1.2	Generell rett til framleie	24
4.1.3	Generell rett til framleie med vilkår om godkjenning.....	24
4.2	Unntak ved samtykke	25
4.2.1	Utleiers samtykke.....	25
4.2.2	Nektelse av samtykke.....	26

4.2.3	Samtykke er gitt	26
4.2.4	Tilbakekallelse av samtykke	27
4.2.5	Forbehold ved gitt samtykke	28
4.2.6	Generelt samtykke	28
4.2.7	Samtykke ved passivitet eller konkludent atferd	29
4.2.8	Mulighet for etterfølgende samtykke	30
4.3	Forutsatt framleie	31
5	UNNTAK VED LOV	32
5.1	Husleieloven er preseptorisk	32
5.2	Framleie av en del av boligen	32
5.2.1	Husleieloven § 7-3	32
5.2.2	Utleiers mulighet til nektelse	35
5.2.3	Overbefolkning av bolig	41
5.2.4	Konsekvens av nektelse	44
5.2.5	Godkjennelse av framleie	44
5.3	Framleie ved midlertidig fravær	48
5.3.1	Husleieloven § 7-4	48
5.3.2	Utleiers mulighet for nektelse	53
5.4	Unntak ved tidsbestemte kontrakter	53
5.4.1	Husleieloven § 7-5	53
5.4.2	Forskjellen på en tidsbestemt og tidsubestemt avtale	53
5.4.3	Øvrige vilkår tilknyttet husleieloven § 7-5	55
5.4.4	Utleiers nektelsesadgang til framleie ved tidsbestemte kontrakter	56
5.5	Unntak eller hindring i andre rettsgrunnlag enn husleieloven	58
6	FRAMLEIERS RETT TIL FRAMLEIE	61
7	LITTERATURLISTE	64
7.1	Litteratur	64
7.1.1	Bøker	64

7.1.2	Norsk lovkommentar:.....	64
7.1.3	Svensk lovkommentar:.....	64
7.2	Regelverk.....	65
7.2.1	Lover	65
7.2.2	Forskrifter.....	65
7.2.3	Opphevede lover	65
7.2.4	Dansk regelverk	66
7.2.5	Svensk regelverk	66
7.3	Rettspraksis.....	66
7.3.1	Høyesterett	66
7.3.2	Rettens gang og Lagmannsrettene	66
7.3.3	Tingrettene	67
7.3.4	Husleietvistutvalget.....	67
7.4	Forarbeider.....	67
7.4.1	Betenkninger	67
7.4.2	NOU	67
7.4.3	Odelstingsproposisjoner	67
7.5	Nettsider.....	68
7.6	Avisartikler	68

1 Innledning

1.1 Presentasjon av problemstilling og avgrensning

Problemstillingen for denne oppgaven er leiers rett til framleie. Framleie er ”et leieforhold der en leietaker foretar videre utleie av det han har leid.”¹ Oppgaven vil gjennomgå gjeldende regelverk, hovedregel og unntak, og drøfte når en leier har rett til å framleie hele eller deler av boligen.

Husleieloven av 1999 regulerer både retten til framleie av lokale og i boligleieforhold, jf. husleieloven § 1-1. Med ”boligleieforhold” menes en bolig som i hovedsak skal brukes til beboelse. Oppgaven avgrenses til å gjelde retten til framleie i boligleieforhold.

Retten til framleie er også regulert for andelseiere i et borettslag under borettslagsloven §§ 5-3 til 5-7. Oppgaven vil heller ikke se på retten til framleie for andelseiere, men hvor det er hensiktsmessig vil jeg henviser til rettspraksis tilknyttet gammel og ny borettslagslov.

Retten til framleie omhandler leiers mulighet til å framleie overfor utleier, og jeg vil derfor ikke se på spørsmålene som kan oppstå i relasjonen mellom utleier og framleier. Jeg vil videre heller ikke se på spørsmålene som kan reise seg i relasjonen leier – framleier.

Framleie er nært knyttet opp til opptak i husstand og overføring av leiekontrakten. Da det knytter seg ulike rettsfølger til det å ta noen opp i husstanden og framleie, og det ikke foreligger en klar grense mellom begrepene, vil oppgaven gå nærmere inn på forskjellen mellom husstandsutvidelse og framleie i kapittel 2. Grensen mellom hva som er framleie og hva som er overføring av leieretten er noe klarere; ved overføring av leieretten trer opprinnelig leier ut av leieforholdet og overfører rettighetene og pliktene til en tredjeperson. Etter gjennomføringen av en gyldig overføring, vil ikke den opprinnelige leieren og utleieren stå

¹ Gisle (2010) s. 144

i avtaleforhold med hverandre, dette i motsetning til et framleieforhold.² Da jeg har valgt å avgrense oppgaven mot overføring av leieretten, vil oppgaven ikke se nærmere på spørsmålene som kan reise seg ved overføring av en leiekontrakt.

I kapittel 3 vil hovedregelen vedrørende leiers rett til framleie bli gjennomgått. Hovedregelen vil bli presentert med utgangspunkt i avtale og lov, og det vil bli drøftet hvorvidt det foreligger et obligasjonsrettslig prinsipp vedrørende retten til framleie.

Det finnes unntak fra alle hovedregler. I kapittel 4 vil muligheten til å inngå unntak ved avtaleinngåelse og ved samtykke drøftes, og spørsmålene som oppstår i den forbindelse. Kapittel 5 vil ta for seg unntakene som fremgår av husleieloven.

Husleieloven regulerer flere typer leieforhold. Det som kan defineres som ”vanlige” leieforhold, hvor det ikke er noen særskilte vilkår som ligger til grunn for inngåelsen av leieforholdet, og på den andre siden særskilte leieforhold som er inngått på grunnlag av visse vilkår som leietakeren må oppfylle, for eksempel at vedkommende må være student eller vanskeligstilt. Husleieloven kapittel 11 regulerer flere av de særskilte leieforholdene. I disse leieforholdene er det flere årsaker som fører til at lovgiver har funnet det hensiktsmessig å gi noen unntak for retten til framleie, både for å beskytte utleier og leietaker.³ Oppgaven vil ikke ha et eget kapittel tilknyttet til disse bestemmelsene, men vil i gjennomgangen av hovedregel og unntakene henvise i fotnoter til de bestemmelsene som ikke er gjeldende for de særskilte leieforholdene.

Det kan videre tenkes at framleier ønsker å framleie som følge av en forandret livssituasjon. Framleiers rett til framleie vil bli gjennomgått i kapittel 6, som er siste kapittel i oppgaven.

² Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 341

³ NOU 1993:4 s. 181

1.2 Rettskildebildet og historisk tilbakeblikk

Den viktigste rettskilden som regulerer rett til framleie i boligleieforhold er lov om husleieavtaler av 1999.⁴ Husleieloven trådte i kraft 01. januar 2000. De viktigste forarbeidene til loven er Ot.prp. nr.74 (1997-1998). Etter ikrafttredelse har husleieloven blitt endret elleve ganger.⁵ Ved lovendring av 16. juni 2009 nr.16 ble utleieres mulighet til å nekte framleie etter husleieloven §§ 7-3 til 7-5 utvidet til å gjelde også når boligen er klart overbefolket. De viktigste forarbeidene til denne endringen er Ot.prp. nr. 4 (2008-2009).

Husleieloven av 1999 avløste lov av 16.juni 1939 nr.6. Loven var gjeldende i over 60 år og var Norges første alminnelige regulering av husleieavtaler.⁶ Siden den gamle og den nye loven har samme kortnavn, omtales den tidligere lov med forkortelsen gml. husleielov i det følgende.

Praksis fra Høyesterett er en sentral og viktig rettskilde. Det er generelt lite ny rettspraksis vedrørende retten til framleie, og jeg har derfor i tillegg til avgjørelser etter ny lov sett på praksis tilknyttet tidligere lov hvor dette er nødvendig. Siden husleieloven § 7-1 og § 7-2 i hovedsak er en videreføring av gml. husleielov § 24, er teori og praksis tilknyttet gml. husleielov fortsatt relevant.⁷

Jeg har videre sett på praksis fra lagmannsrettene og tingrettene, særlig når det ikke foreligger praksis fra Høyesterett og når det er aktuelt i tilknytning til min problemstilling.

I Oslo, Akershus, Hordaland og Sør- og Nord-Trøndelag er det etablert husleietvistutvalg som en første instans for tvister i boligleieforhold, jf. husleieloven § 12-5. Selv om dette er en første instans og i realiteten ikke en spesialdomstol, virker husleietvistutvalget som en

⁴ Heretter kalt husleieloven eller bare referert til § x, for eksempel § 7-1.

⁵ Wyller (2011) note 1

⁶ Ibid.

⁷ NOU 1993:4 s. 150

domstol hvor alle tvisteløserne er jurister med spesiell kompetanse innen husleierett.⁸ Praxis fra husleietvistutvalgene er derfor relevant.

Av juridisk litteratur vises det særlig til Kåre Lilleholt, *Personskifte i husleigeforhold*, 1.utgave. Bergen 1986, Harald S. Kobbé m.fl., *Kobbés kommentarer til husleieloven*. Oslo, 2000 og Christian Fr. Wyller, *Boigrett*, 5.utgave. Stavanger, 2009.

Husleieforhold ble, som nevnt, ikke regulert ved lov før i 1939. Det reiser seg derfor et spørsmål om og hvordan framleie var regulert før 1939. – Wyller (1992) s. 188 skriver at i følge eldre juridisk teori skulle spørsmål om framleie løses etter vanlige obligasjonsrettslige prinsipper. Hovedregelen var at leier hadde rett til framleie når utleieren ikke hadde lagt vesentlig vekt på leiers person eller det forelå noen andre spesielle omstendigheter. Dette endret seg etter århundreskiftet da juridisk teori ikke ble fulgt opp i rettspraksis. Etter hvert ble den alminnelige oppfatningen at framleie krevde utleiers samtykke.

Husleiekomiteen av 1938 gjennomgikk daværende husleierett og uttalte at husleieretten var å anse som en del av alminnelig obligasjonsrett, og at det i kontraktsforhold om husleie derfor rådet avtalefrihet. I mangel av lovbestemmelser, var det således selve husleieavtalens innhold som ble bestemmende for utleierens og leierens gjensidige rettigheter og plikter. Husleiekomiteen fant videre at det forelå en regel om at framleie ikke var tillatt med mindre det forelå et samtykke fra utleiers side.⁹

Husleiekomiteen gjennomgikk flere lands rettsregler, blant annet tysk og dansk husleielovgivning, hvor det var krav om samtykke. Utvalget foreslo derfor en hovedregel om at framleie ikke var tillatt med mindre det forelå et samtykke. Dette ble senere vedtatt i § 24 i gml. husleielov.¹⁰ Det var bred enighet blant de som svarte på høringen til gml. husleielov om en

⁸ Husleietvistutvalget (2012)

⁹ Innstilling III fra Husleiekomiteen s. 7

¹⁰ Ibid. s. 49-50

slik lovfesting av framleie. Gårdeierforeningen¹¹ uttalte blant annet ”utkastet opprettholder vår eldgamle rett, at framleie ikke er tillatt.” Innføringen av husleieloven av 1939 var derfor ikke noe brudd med tidligere praksis.¹²

Det fantes visse unntak i gml. husleielov; i § 49 femte ledd ble det åpnet for framleie ved obligasjonsleiligheter. Dette unntaket må ses på bakgrunn av at leieren hadde betalt et innskudd for å få leieretten.¹³ Det er i henhold til gjeldende husleielov ikke lenger tillatt å etablere nye obligasjonsleieforhold,¹⁴ men kapittel 9 i gml. husleielov kommer fortsatt til anvendelse på allerede eksisterende obligasjonsleieforhold. Dermed er gml. husleielov fortsatt aktuell ved framleie i obligasjonsleieforhold. Jeg har valgt å avgrense oppgaven mot obligasjonsleieforhold, og oppgaven vil derfor ikke gå inn på spørsmål som kan reise seg i denne forbindelse.

Utvalget til ny husleielov av 1999 mente at de beste grunner talte for å videreføre hovedregelen om at framleie ikke var tillatt med mindre det forelå samtykke. Departementet var enig i dette, da bestemmelsen hadde virket tilfredsstillende og den ikke hadde ført til urimelige resultater i praksis var det ingen grunn til å endre den.¹⁵ Det ble videre lagt vekt på at regelen hadde lang tradisjon i norsk rett, og at hovedregelen var den samme i både dansk, svensk, finsk og tysk husleierett.¹⁶

Selv om hovedregelen ble foreslått videreført, fant utvalget det riktig å foreslå noen regler som ga leieren en viss adgang til framleie. Da det generelt var og fortsatt er mangel på boliger, ble det antatt at en slik adgang ville gi en mer effektiv utnyttelse av boligmassen. Alternativet til framleie er at husrommet står helt eller delvis tomt, noe som ikke tjener

¹¹ Ibid. s. 69

¹² Wyller (1992) s. 188

¹³ NOU 1993:4 s. 67

¹⁴ Ibid. s. 40

¹⁵ Ot.prp. nr.74 (1997-1998) s. 79

¹⁶ NOU 1993:4 s. 67

noen. Utvalget mente videre, at hvis leie skulle være et reelt alternativ til framleie, må leier ha en viss adgang til å framleie. Det ble i tillegg lagt vekt på at lignende unntak fantes i dansk, svensk og finsk husleielovgivning.¹⁷ Det ble også innført et skille mellom total og delvis framleie, som jeg vil komme mer tilbake til i 5.2. De øvrige unntakene som ble innført med ny lov, vil jeg også komme tilbake til i kapittel 5.

¹⁷ Ibid.

2 Husstandsutvidelse – en nedre grense for framleie

2.1 Forskjellen mellom husstandsutvidelse og framleie

Hovedforskjellen mellom husstandsutvidelse og framleie er at i et framleieforhold oppstår et avtalerettslig forhold mellom leier og framleier. Dette innebærer at framleier får leierett eller bruksrett til husrommet, mens det i et husstandsfellesskap ikke oppstår noe obligasjonsrettslig kontraktsforhold mellom leier og vedkommende som er tatt opp i husstanden.¹⁸

Da det knytter seg forskjellige rettsfølger til husstandsutvidelse og framleie er det, som nevnt, nødvendig å skille mellom disse begrepene. Oppgaven vil i det følgende definere husstandsutvidelse, for å klargjøre grensegangen framleie – husstandsutvidelse.

2.2 Definisjon av husstandsutvidelse

”Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket”, jf. husleieloven § 7-1.

Husleieloven § 7-1 regulerer en leietakers mulighet til å ta noen opp i sin husstand, en husstandsutvidelse. Husstandsutvidelse er en nedre grense for framleie, for hvis det ikke er et opptak i husstanden, vil det foreligge et framleieforhold.

Det følger av ordlyden i bestemmelsen at leietaker kan ta ektefelle, samboer, sine egne, ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje¹⁹ og fosterbarn

¹⁸ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 77

¹⁹ Selv om adoptivbarn ikke er uttrykkelig nevnt, følger det av Rt.1971 s.422 at disse skal likestilles med biologiske barn, og at adoptivforeldre må likestilles med andre foreldre, jf. Wyller (2014) note 412.

opp i husstanden. Dette fremkommer både av ordlyden selv, som nevner at opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren, og av rettspraksis²⁰ at listen er uttømmende.

Det er dermed klart hvem en leier kan ta opp i sin husstand, men det er ikke klart når det foreligger et opptak i husstanden. – Lovens ordlyd gir ingen definisjon av hva som ligger i begrepet husstand. Begrepet husstand er heller ikke entydig, og det brukes ulikt i forskjellige bestemmelser, både i og utenfor husleieloven.^{21 22} Det går fram av forarbeidene²³ at grunnvilkåret for å ta andre inn i husrommet med hjemmel i denne bestemmelsen, er at vedkommende skal bli et husstandsmedlem. Bestemmelsen tar sikte på å regulere etablering av husstandsfellesskap, og det er derfor avgjørende hvilket fellesskap partene tar sikte på å etablere. Det er ikke tilstrekkelig at to eller flere personer bor i samme bolig, det må dannes et felles hushold.²⁴ I henhold til forarbeidene²⁵ er sentrale kjennetegn på et felles hushold en felles bolig, felles husholdning og til en viss grad felles økonomi. I tvilstilfeller må det foretas en helhetsvurdering der en vektlegger en rekke momenter som for eksempel graden av sosialt samvær, felles økonomi, felles måltider og felles rengjøring. Ved denne helhetsvurderingen reiser det seg flere særskilte spørsmål som oppgaven nå vil gjennomgå.

Et av disse spørsmålene er om vedkommende som flytter inn i husstanden kan ha eksklusiv bruksrett til bestemte rom i boligen, eller om slik eksklusivitet utelukker en lovlig husstandsutvidelse.

²⁰ Rt.1978 s. 1558. Kjæremålet var i forhold til gml. Husleielov § 31, men kan også brukes på § 7-1 i henhold til Wyller (2011) note 408.

²¹ *Kobbes kommentarer til husleieloven* (2000) s. 281

²² Begrepet husstandsfellesskap har for eksempel ulik betydning i borettslagsloven § 5-6 første ledd tredje punktum og husstandsfellesskapsloven § 1.

²³ Ot.prp. nr.82 (1997-98) s. 78

²⁴ Lilleholt (1986) s. 91

²⁵ NOU 1993:4 s. 156

Forarbeidene²⁶ gir husstandsmedlem en mulighet til å ha eksklusiv bruksrett til bestemte rom i boligen, men hvis bruken av boligen er helt delt, så foreligger det ikke noe husstands-fellesskap.

Det vil videre ikke vært rimelig om leier var hindret i å etablere husstandsfellesskap når vedkommende som flytter inn skal ha eksklusiv bruksrett til et eller flere rom, særlig i de tilfeller et barn flytter inn. Det er ingen ulempe for utleier at et husstandsmedlem får eksklusiv bruksrett til et rom. Det er derfor ikke noe som i realiteten taler i mot eksklusiv bruk av et eller flere rom.

Felles måltid er som nevnt i forarbeidene²⁷ et moment som skal vektlegges i en helhetsvurdering. Det blir da et spørsmål om alle måltid må være felles mellom husstandsmedlemmene for at det skal være ansett som et opptak i husstanden.

Spørsmålet om mor og datter hadde dannet en felles husstand, og om datteren derfor kunne overta husleiekontrakten etter gml. husleielov § 31 første punktum kom opp i Høyesterett i Rt.1968 s.96.²⁸ Mor og datter spiste de fleste måltid sammen, men moren var innlagt på sykehus og de bodde derfor aldri sammen. Selv om det ikke ble ansett å være en felles husstand uttalte mindretallet i høyesterett at felles måltid er å anse som et kjennemerke på et husstandsfellesskap. I RG 1980 s.544 (Oslo Husleierett) ble det godtatt at måltid sjelden ble nytt i fellesskap, da leieren sto opp tidligere enn det studerende barnebarnet.

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid.

²⁸ Dommen omhandlet om datteren hadde rett til å overta leiekontrakten etter gml. husleielov § 31 første punktum, tilsvarende gjeldende § 8-2. I forbindelse med overtakelse av leiekontrakt skal det drøftes om det allerede er etablert et husstandsfellesskap, og ikke om framtidige intensjoner som i husleieloven § 7-1. Selv om denne dommen gjelder overtakelse av husleiekontrakt er avgjørelsen relevant i forhold til å definere husstand.

Det må anses som rimelig at ikke alle måltid må være felles; det finnes flere familier hvor en part jobber skift og den andre ikke, noe som vanskeliggjør felles måltid. Det hadde vært urimelig om leier i disse situasjonene var avskåret fra å danne husstandsfellesskap.

Hvis det er ulik deling av fellesutgifter mellom husstandsmedlemmer, blir det spørsmål om dette hindrer et opptak i husstanden. – I følge forarbeidene var felles økonomi, som nevnt, et moment i en helhetsvurdering. Det er i følge juridisk teori²⁹ derimot ikke noe som hindrer at et husstandsmedlem kan bidra med en større eller mindre del av fellesutgiftene til husstanden, uten at det har avgjørende betydning for om det er dannet et husstandsfellesskap. Dette er begrunnet i at det er sjelden to i samme husstand har lik inntekt, og det vil derfor ikke være like stor mulighet til å bidra til den felles husholdning.

Det kan videre ikke være et strengt krav om felles økonomi, da samboere kan danne husstandsfellesskap i henhold til husleieloven § 7-1 og samboere ikke har en underholdsplikt overfor hverandre, slik som ektefeller har.³⁰ Selv i ekteskap har enkelte ektefeller separat økonomi, uten at dette bør få en betydning for om det er et husstandsfellesskap eller et framleieforhold.

Hvis et husstandsmedlem betaler vederlag, reiser det seg et spørsmål om vedkommende kan anses som en del av husstanden når hun betaler vederlag for å bo der. – Det følger av juridisk teori³¹ at det ikke har noen betydning om vedkommende som flytter inn betaler vederlag. Det sentrale er at leieretten verken helt eller delvis overføres til den som gis tilgang til husrommet. Det er likevel ikke noe i veien for at det etableres et avtaleforhold mellom leier og det nye husstandsmedlemmet, som for eksempel regulerer forhold ved husstandsfellesskapet som innkjøp av dagligvarer.

²⁹ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 281

³⁰ Ekteskapsloven § 38

³¹ Parelius (2010) s. 165

Videre er et sentralt spørsmål om leietaker kan danne husstandsfellesskap når leier er fraværende. – Det blir gjort gjeldende i juridisk teori³² at det er rimelig å godta at leier kan danne husstandsfellesskap når leietaker er fraværende som følge av for eksempel et sykehusopphold eller et jobboppdrag, så fremt det er intensjoner om at tredjeperson skal fortsette å bo i boligen når leieren er tilbake. Dette er begrunnet i at leier kan ha et behov for å ha noen boende i boligen mens vedkommende er borte, både for å se til leiligheten og for å holde utgiftene under kontroll.

Det kan derimot være vanskelig å vite når vedkommende vil flytte tilbake, slik det var i Rt.1968 s.96 da moren var innlagt på sykehus. I den saken var spørsmålet, som nevnt, om et husstandsfellesskap var etablert, i motsetning til § 7-1 hvor spørsmålet er om det foreligger intensjon.

Det er likevel slik at intensjonene en gang, hvis forholdene tillater det, må bli fulgt opp fra leietaker og vedkommende som flytter inn. Dette er særlig aktuelt ved foreldres ønske om å gi et voksent barn et sted å bo. En dom fra Nedre Romerike herredsrett av 16. februar 1996 (Sak nr. A 1464/95) illustrerer dette; Moren leide en leilighet, men hadde flyttet til sin kjæreste. Etter at sønnen flyttet inn overnattet hun ikke i leiligheten en eneste gang, men sov kun hos sin samboer. De delte videre ikke noen måltid, og moren var kun innom for å hente posten eller besøke sønnen. Retten kom til at sønnen ikke kunne anses som opptatt i morens husstand da de i realiteten ikke var en del av samme husstand. Dommen viste til RG 1987 s. 987 (Eidsivating), hvor det ble lagt til grunn at det ikke forelå husstandsfellesskap mellom en mor og sønn selv om moren overnattet i leiligheten to til tre netter per uke, da hun mente sønnen på 17 år var for ung til å bo alene. Retten kom i denne saken til at moren hadde misligholdt husleieavtalen ved å la sønnen flytte inn uten å søke om tillatelse til framleie.

³² Lilleholt (1986) s. 92

Begge dommene illustrerer at det må være intensjon om å danne en felles husstand og intensjonen må følges opp. Hvis dette ikke er tilfellet, så er det ikke mulig å anse det som et husstandsfellesskap etter § 7-1, og forholdet må anses som ulovlig framleie, noe som kan gi grunnlag for heving etter husleieloven § 9-9 første ledd bokstav c.

Leietaker må dermed ha intensjoner om å flytte tilbake ved et eventuelt fravær, men det er ikke opplagt om det må foreligge intensjoner om et varig husstandsfellesskap. – Det følger av forarbeidene³³ at det ved inngåelse av husstandsfellesskap må være intensjoner om et felles hjem, men det er ikke nødvendig med intensjoner om et varig husstandsfellesskap. Særlig ved opptak av barn i husstanden vil et krav om varighet være urimelig, da barn en gang blir voksne og gjerne får et ønske om å flytte for seg selv.

Gjennomgangen viser at det ikke er klart når det kan sies å være dannet et husstandsfellesskap, og dermed eventuelt ulovlig framleie. Det må derimot foretas en helhetsvurdering i hver enkelt sak, hvor de overnevnte momenter blir drøftet.

2.3 Hensynet bak muligheten til husstandsutvidelse

Det er den nære tilknytningen mellom leieren og de aktuelle personene som gjør det rimelig at leieren skal kunne ta opp et husstandsmedlem uten at utleieren må godkjenne vedkommende. Da forholdet mellom to husstandsmedlem vil være mye tettere enn mellom leier og en hybelboer.³⁴ Det er derfor ikke nødvendig for leietaker, når det er en av de nevnte personene i § 7-1 som skal tas opp i husstanden, å sende noen søknad eller melding til utleieren om at de nevnte personer skal flytte inn. Utleier kan ikke motsette seg utvidelsen selv om utleier har saklige innvendinger mot vedkommende. Utleier kan kun nekte³⁵ hus-

³³ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 188

³⁴ Ibid. s. 78

³⁵ Oppgaven vil ikke drøfte nektelse av opptak i husstand, men jeg vil komme tilbake til disse begrepene under nektelse av godkjenning av framleie i 5.2.2 og 5.2.3.

standsutvidelse hvis leier ønsker opptak i husstanden av andre personer enn de som nevnt i § 7-1, og når det foreligger saklig grunn eller husrommet blir overbefolket.

3 Hovedregel: leier kan ikke framleie

3.1 Innledning

I denne delen av oppgaven vil jeg se på hovedregelen vedrørende leiers rett til framleie i henhold til avtale og lov. Videre vil jeg se på den særskilte problemstillingen om det foreligger et ulovfestet forbud mot framleie, som kan anses å være et obligasjonsrettslig prinsipp i øvrige kontraktsforhold.

3.2 Kontraktsrelasjonene

Før oppgaven ser på hovedregelen er det først hensiktsmessig å definere noen sentrale begreper. – Ved framleie overlater leier hele eller deler av bruksretten av boligen vedkommende leier til en tredjeperson, samtidig som det fortsatt foreligger en leiekontrakt mellom opprinnelig leier og utleier. Det opprinnelige leieforholdet kalles hovedleieforholdet og leieren hovedleier, mens uttrykket framleieforholdet brukes om avtalen der hovedleieren er utleier overfor framleieren.³⁶ Denne terminologi vil bli benyttet i det følgende.

Framleie kan være total eller delvis. I det første tilfellet overlater hovedleieren bruksretten av hele boligen til framleieren, mens ved delvis framleie har framleier bruksrett til bare deler av boligen.³⁷ Drøftelsene i det følgende gjelder begge former. Det finnes imidlertid unntak knyttet til delvis framleie, som jeg vil komme tilbake til i 5.2.

Framleieavtalen er en underavtale, og framleieren utleder sin rett fra hovedleieavtalen. Framleiers stilling avhenger derfor både av framleieavtalen og hovedleieavtalen.³⁸ Hovedleieren kan ikke gi framleieren større rettigheter enn hva vedkommende selv har, da det er

³⁶ Wyller (2009) s. 337

³⁷ Ibid.

³⁸ *Kobbes kommentarer til husleieloven* (2000) s. 287

et grunnleggende prinsipp at en avtalepart ikke kan overføre større rett enn hun selv har til sin medkontrahent.³⁹

3.3 Adgang til framleie etter avtale

Som det ble nevnt i 1.2 er husleieretten en del av obligasjonsretten. I obligasjonsrettslige forhold er kontrakten svært vesentlig, og til dels avgjørende, når innholdet i en rett skal bestemmes.⁴⁰ Det er derfor naturlig å se på avtalen først når det skal avklares om leieren har rett til framleie. Hva som er avtalt vil i de fleste tilfellene fremkomme i en skriftlig husleieavtale, men en muntlig husleieavtale er like bindende, jf. husleieloven § 1-4.

Har en husleieavtale en klausul om framleie, vil rettens nærmere innhold bero på en tolkning og eventuell utfylling av avtalen. Prinsippene for slik tolkning hører til den alminnelige avtalerett, hvor det sentrale er å ta utgangspunkt i og legge vesentlig vekt på kontraktens ordlyd.⁴¹ Ordlyden må videre tolkes og utfylles ut fra det partene har ment, sagt og gjort, og ut fra det en kan finne ut om bakgrunnen for avtalen.⁴² Videre vil lovbestemmelser og øvrig bakgrunnsrett kunne utfylle kontrakten, noe jeg vil komme tilbake til i 5.1 til 5.5.

De fleste leieforhold blir i dag inngått med standardkontrakter.^{43 44} Det finnes flere eksempler på slike kontrakter; kontraktene til Huseiernes Landsforbund⁴⁵, Leieboerforeningen⁴⁶ og Forbrukerrådet⁴⁷ er noen av disse. Selv om de fleste husleieforhold blir inngått med standardkontrakter, kan partene fritt skrive sin egen husleieavtale.

³⁹ NOU 1993:4 s. 152

⁴⁰ Hagstrøm (2011) s. 42

⁴¹ Ibid. s. 43

⁴² Wyller (2009) s. 341

⁴³ Det er viktig å være oppmerksom på at dette ikke er standardkontrakter etter husleieloven § 1-3. Per dags dato foreligger det ingen slike kontrakter, jf. Wyller (2014) note 23.

⁴⁴ Wyller (2011) note 22

⁴⁵ Leiekontrakten gis gratis til medlemmer, finnes på www.huseierne.no.

⁴⁶ Leiekontrakten kan lastes ned på www.lbf.no – gratis for medlemmer.

Verken kontrakten til Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen eller Forbrukerrådet gir leieren rett til framleie.⁴⁸ I Huseiernes Landsforbund (18.utgave 6/13) sin standardkontrakt står det at "Framleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt framleie/husstandsutvidelse, skal påføres denne kontrakten."

I henhold til kontraktens ordlyd fremkommer det at framleie ikke er tillatt med mindre det foreligger et samtykke som er påtegnet kontrakten. Skriftlighetskravet er trolig et krav for å sikre notoritet bak samtykket, noe som igjen skal hindre konflikter.

Denne gjennomgangen viser at leier i henhold til de fleste husleieavtaler ikke har rett til å framleie.

3.4 Framleie er ikke tillatt etter husleieloven

3.4.1 Husleieloven § 7-2

Hvis avtalen ikke gir adgang til framleie, må leietaker se på loven for veiledning. – Husleieloven § 7-2 lyder følgende; "Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse."

Bestemmelsen regulerer hovedregelen om framleie. Det følger av ordlyden at framleie eller annen bruksoverføring til tredjeperson ikke er tillatt, med mindre det foreligger samtykke⁴⁹, avtale eller lovbestemmelse som gir slik rett.

⁴⁷ Leiekontrakten kan lastes ned gratis på www.forbrukerraadet.no.

⁴⁸ Det henvises til husleielovens bestemmelser i Leieboerforeningen husleiekontrakt av juli 2012 og i Forbrukerrådet sin veiledning.

⁴⁹ I juridisk teori, jf. Lilleholt (1986) s. 86 og Parelus (2010) s. 170, er samtykke sett som hovedregel etter § 7-2, men jeg mener det følger klart av ordlyden at framleie ikke er tillatt, med mindre leietaker har fått sam-

3.4.2 Hensyn bak hovedregel

Selv om leier har et ønske og behov for å framleie, er det ikke alltid det er hensiktsmessig for utleier å gi andre bruksrett til husrommet. Det kan være en grunn til at utleier valgte akkurat den leieboeren. Det å ta noen inn i sin bolig er svært personlig, og det å skulle ha noen andre der kan føles utrygt.⁵⁰ Lovgiver har derfor valgt å sette utleiers behov først ved fastsettelse av hovedregelen, og husleieloven har derfor omfattende regulering av leiers mulighet til å gi andre tilgang til husrommet.

3.4.3 Overlate bruksrett på annen måte

Framleie er allerede definert ved at leier overlater hele eller deler av bruksretten av boligen til en tredjeperson. Ordlyden henviser også til forbud mot ”på annen måte å overlate sin bruksrett til andre”. Ordlyden ”på annen måte overlate sin bruksrett til andre” har som formål å fange opp tilfeller hvor det kan være tvilsomt hvor grensen går mellom leierens egen lovlige bruk på den ene siden og uhjemlet framleie som forutsetter samtykke fra utleier på den andre.⁵¹

Det følger ikke av ordlyden hva ”på annen måte overlate sin bruksrett til andre” innebærer. En må derfor se nærmere på grensen mellom leiers egen lovlige bruk på den ene siden og på den andre siden hva som er ”på annen måte overlate sin bruksrett til andre”. I den forbindelse vil oppgaven gjennomgå flere tvilsomme situasjoner.

Når noen bor hos leieren og ikke betaler vederlag, er det ikke opplagt om dette er å anse som leierens egen lovlige bruk. – Betales det ikke vederlag for bruksretten så foreligger det

tykke. Samtykke må derfor sees på som et unntak og ikke hovedregel. Oppgaven kommer tilbake til unntakene i kapittel 4 og 5.

⁵⁰ Parelius (2010) s. 164

⁵¹ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 292

ikke et regulert husleieforhold⁵² mellom framleier og hovedleier, jf. husleieloven § 1-1 første ledd. Utleierens interesse i å ha kontroll med hvem som bruker boligen, er derimot ikke avhengig av om det betales vederlag.⁵³ Derfor omfatter hovedregelen i husleieloven § 7-1 både framleie og at hovedleieren ”på annen måte” overlater bruksretten til andre. På denne måten reguleres både de ordinære framleietilfellene og situasjoner der framleier ikke betaler vederlag. Dette betyr at et forhold kan anses som framleie selv om det ikke foreligger vederlag. Akkurat dette tilfellet knytter seg svært nært opp til opptak i husstand. Hovedforskjellen er at selv om framleier ikke betaler vederlag er framleier ikke å anse som en del av husstanden, og det vil derfor være ansett som et framleieforhold.

Et annet særskilt spørsmål som reiser seg, er om det å låne bort leiligheten eller få besøk av venner eller familie er å anse som leiers lovlig bruk. – Det har blitt gjort gjeldende i juridisk teori⁵⁴ at det innenfor rimelige grenser regnes som en del av leierens egen normale bruk av boligen når noen er på besøk, og det er derfor ikke i strid med framleieforbudet.

Imidlertid er det ikke alltid like lett å avgjøre hva som er ansett som normal bruk, og det må derfor foretas en helhetsvurdering. Hvis besøket varer over tre til fire uker er det trolig ikke bare et besøk. Imidlertid kan dette være forskjellig fra situasjon til situasjon, og hvor lang tid besøket varer er ikke avgjørende i seg selv.⁵⁵ HTU-2013-029 og HTU-2013-541 er her veiledende. I HTU-2013-541 var det klart at det forelå ulovlig framleie når en venn hadde bodd der i 4-5 måneder. I HTU-2013-029 var det ulovlig framleie når en person, som ble ansett av HTU å ikke være en venn eller familie, hadde bodd i leiligheten over en hel sommer. HTU la videre vekt på at dette trolig var vedkommende sin faste bolig, noe som i stor grad talte for at det forelå et framleieforhold.

⁵² Det er ikke nødvendig at det er penger som er vederlaget for at det skal anses som et regulert husleieforhold, det kan være helt eller delvis fastsatt i annet enn penger, jf. § 1-1 tredje ledd.

⁵³ Lilleholt (1986) s. 94

⁵⁴ Ibid. s. 94-95

⁵⁵ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 288

Det kan dermed konkluderes med at leier kan ha besøk, men det er grenser for hvor lenge vedkommende kan være der, men et besøk som varer over flere måneder er ikke å anse som en del av leiers lovlige bruk.

I dag er det blitt mer og mer vanlig med en au pair⁵⁶ som bor sammen med en familie, hjelper til med barna og annet husarbeid. I den forbindelse må det stilles spørsmål om leier kan gi en au pair eller en annen hjelper bruksrett til et soverom som en del av sin lovlige bruk.

I en sak for Høyesterett⁵⁷, før vedtakelsen av gml. husleielov, ble det drøftet hvorvidt leier hadde hatt lov til å la sin datter med sine barn og tjenestepike flytte inn hos seg for en periode. Utleier mente dette stred mot forbudet om framleie i kontrakten. Høyesterett kom fram til at leier hadde lov til å gi sin datter, barnebarn og tjenestepiken tilgang til boligen uten at det var å anse som framleie. I dag ville spørsmålet om hvorvidt barnet og barnebarna kunne flytte inn blitt løst etter bestemmelsen om husstandsutvidelse, men spørsmålet om å gi tilgang til en tjenestepike/au pair er ikke regulert i loven.

Det følger av rettskildelæren⁵⁸ at selv om det er en gammel dom har den vekt, da ny praksis ikke avviker og lovgiver ikke har tatt avstand fra praksis i forarbeidene.⁵⁹

Lilleholt⁶⁰ mente at lovgiver hadde glemt å ta inn begrepet ”hushjelp” i § 24 i gml. husleielov som en av personene som kunne tas opp i husstanden, som de på lik linje hadde glemt å ta inn ektefelle til å begynne med, og dette derfor talte for at en hushjelp i boligen ikke var ulovlig framleie. Når det senere ikke ble like vanlig med hushjelp var det ikke like opplagt

⁵⁶ I følge Andersen (2013) var det i 2000 691 godkjente au pair-kontrakter, mens det i 2013 var hele 3000.

⁵⁷ Rt.1926 s. 193

⁵⁸ Eckhoff (2001) s. 183-184

⁵⁹ NOU 1993:4 s. 150

⁶⁰ Lilleholt (1986) s. 95

at en arbeidshjelp kunne bo i leierens bolig, men Lilleholt⁶¹ mente at det ikke var noen grunn til å være strengere på dette punktet enn i 1939, og en måtte derfor kunne godta at en hushjelp flyttet inn og fikk sitt eget rom i boligen

Nyere juridisk teori⁶² har uttalt at lovligheten av å leie ut et pikeværelse mot delvis hjelp i huset må vurderes konkret. Ytes annet vederlag for bruken av rommet i tillegg til husarbeidet, kan det foreligge framleie. Det må vurderes om forholdet gjelder arbeidsoppgaver som hovedleieren uansett må ansette noen til å gjøre, eller om det er mer tilfeldige fordeler med hybelutleie.

Det er dermed ingen klar regel for om det å ha en au pair eller en annen hjelper i boligen er å anse som lovlig bruk. Dette må vurderes konkret fra situasjon til situasjon. Imidlertid mener jeg de fleste momenter og reelle hensyn taler for at leier kan ha en au pair eller en annen hjelper i sin bolig, uten at det er å anse som ulovlig framleie.

Det er heller ikke klart når leier utøver sin lovlige bruk, og hver enkelt situasjon må vurderes konkret, hvor drøftelsene som er gjennomgått over vil kunne være veiledende.

3.5 Ulovfestet forbud mot framleie – et obligasjonsrettslig prinsipp

Ved gjennomgang av rettsgrunnlaget for framleie reiser problemstillingen om det finnes et ulovfestet forbud mot framleie seg, et obligasjonsrettslig prinsipp, ikke bare i husleieforhold, men generelt i obligasjonsretten. Før det drøftes om det foreligger et obligasjonsrettslig forbud mot framleie, er det nødvendig å definere hva et obligasjonsrettslig prinsipp er.

I motsetning til en rekke andre land har Norge ikke hatt noen kodifikasjon av allmenne regler på obligasjonsrettens område, men den alminnelige obligasjonsrett har vært sentral i Norge de siste 160-årene. Særlig innføringen av den fellesnordiske kjøpsloven (1907) fikk

⁶¹ Ibid.

⁶² *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 288

stor betydning for disiplinen, da loven ble ansett å være et utslag av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper.⁶³

I den historiske gjennomgangen i 1.2 ble det redegjort for hvordan hovedregelen om forbud mot framleie var gjeldende også før den ble lovfestet i 1939, og bestemmelsen var derfor å anse som en kodifisering av gjeldende rett. Det er videre en tilsvarende regel om forbud mot framleie i svensk rett.⁶⁴ Gjennomgangen av de ulike standardkontraktene i 3.3, viser at det i de fleste husleieavtaler er et forbud mot framleie. Disse momentene viser at det klart foreligger et ulovfestet forbud mot framleie i husleieforhold. Hvorvidt dette er tilfelle i andre rettsforhold kommer ikke fram i den historiske gjennomgangen, og en må derfor se på andre rettskilder.

Hagstrøm (2011) s. 29 skriver at ”dersom den innholdsmessige likhet i enkeltregler som fantes i lovgivning, rettspraksis eller andre rettskilder, var tilstrekkelig, kunne det ved en form for induksjon stilles opp alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. En forutsetning var selvsagt at grunnlagsmaterialet var representativt, bredt nok og egnet for generalisering.” Oppgaven for alminnelig obligasjonsrett er å oppstille visse prinsipper som etter en nærmere vurdering, kunne komme til anvendelse for skyldforhold som mangler sikker særregulering.⁶⁵

I senere tid har den nye kontraktslovgivningen kodifisert alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. Som utgangspunkt medfører lovreguleringen ikke annet enn at prinsippene nå har fått en lovforankring.⁶⁶ Hagstrøm (2011) s. 30 nevner husleieloven som en del av denne nye kontraktslovgivningen. Utviklingen hvor større og større deler av den nye kontraktslovgivningen er å anse som alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper gjenspeiles også i

⁶³ Hagstrøm (2011) s. 29 og 71

⁶⁴ Jordbalken kapittel 12 § 39

⁶⁵ Hagstrøm (2011) s. 29

⁶⁶ Ibid. s. 71-72

standardkontraktspraksis. Der begreper og regler fra den nye kontraktslovgivningen på sentrale punkter er blitt implementert i kontraktene.⁶⁷

Hvis et forbud mot framleie er et obligasjonsrettslig prinsipp er det derfor mulig å se på praksis og lovteksten tilknyttet framleie i husleieforhold, når et spørsmål om framleie skal løses på et annet rettsområde. Det er da også mulig å se på praksis i andre obligasjonsrettslige forhold når et særskilt spørsmål om retten til framleie skal løses i husleieforhold, og det er derfor spørsmålet er relevant for oppgavens problemstilling.

Det er sikker rett at det er et obligasjonsrettslig prinsipp at debitor ikke uten kreditors samtykke blir fri for nye forpliktelser ved å få en annen til å stille seg som debitor i sitt sted.⁶⁸ Debtorskifte er derimot en overføring av en kontrakt. Dette er som nevnt i 1.1 forskjellig i fra framleie, da leier ved framleie ikke overfører rettighetene og pliktene til framleier, men bare bruksretten. Forbudet mot debtorskifte gir dermed begrenset veiledning.

Om forbud mot framleie er å anse som et obligasjonsrettslig prinsipp er i liten, om ingen, grad behandlet i tilgjengelige rettskilder. I store norske leksikon⁶⁹ skrives det at framleie i alminnelighet ikke er tillatt uten utleiers samtykke. Selv om dette ikke er en kilde med stor vekt, har den muligens noe for seg. Da forbudet mot framleie i husleieforhold var så allment akseptert ved vedtakelsen av husleieloven, så må aksepten ha utviklet seg siden 1939 og fram til i dag, når det ikke har vært noen lovendring av hovedregel i denne perioden.

Det finnes videre flere kontrakter som kan støtte opp om dette. Blant annet i de generelle betingelsene for finansiell leasing fra Finansnæringens hovedorganisasjon⁷⁰ § 2 står det at "leier kan ikke selge, pantsette, fremleie... uten samtykke fra eier." I forskrift om framleie

⁶⁷ Ibid. s. 31

⁶⁸ Hagstrøm (2011) s. 869

⁶⁹ Store norske leksikon (2014): fremleie

⁷⁰ Funnet i masteroppgaven til Mona Eid fra 2003, "Rettsvern og konkurs ved leasingavtaler".

av fiskerett § 2 står det "Uten tillatelse fra fylkesmannen er framleie av fiskerett forbudt." Et tredje eksempel er en leiekontrakt for leie av parkeringsplass i Trondheim.⁷¹ I denne fremgår det at "Leietaker kan ikke framleie til andre." Et fjerde eksempel er Wiersholm (2013) som skriver på sine nettsider i forhold til framleie av lokaler i næringsforhold at "Standard Leieavtale for næringslokaler 3.utgave 11/10 utarbeidet av Huseiernes Landsforbund danner grunnlaget for en stor andel av leiekontraktene som inngås mellom næringsdrivende. Standardavtalen bestemmelse om framleie har følgende ordlyd – Framleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsamtykke."

Dette er fire eksempler hvor framleie ikke er tillatt, og det er trolig mulighet å finne mange flere. I ordlyd er de også svært lik husleielovens bestemmelse om forbud mot framleie, noe som kan tyde på at det blir ansett å være et obligasjonsrettslig prinsipp. Videre er hensyene i husleieforhold og øvrige leieforhold de samme, det er svært personlig å leie ut noe.

Det kan ikke konkluderes for om det finnes et slikt obligasjonsrettslig prinsipp, men på bakgrunn av de gjennomgåtte rettskilder vil jeg driste meg til å hevde at det foreligger et obligasjonsrettslig forbud mot framleie som er kodifisert i husleieloven, som kan brukes analogisk på andre områder, så langt det passer.

⁷¹ Trondheim havn (2013)

4 Unntak i avtale eller ved samtykke

4.1 Innholdet i avtalen

4.1.1 Hva er avtalt

Rett til framleie kan være avtalt ved etablering av leieforholdet. Innholdet i framleieretten vil i så fall bero på en tolkning og utfylling av avtalen, hvor utgangspunktet vil være ordlyden i avtalen.⁷² Det er ikke alltid klart hva som er avtalt selv om det er inngått en skriftlig husleieavtale, og denne delen av oppgaven vil se på spørsmålene som kan oppstå ved avtalt rett til framleie.

4.1.2 Generell rett til framleie

Hvis en husleieavtale er inngått med ordlyden ”framleie er tillatt”, blir det spørsmål om dette er å anse som en generell rett til framleie, eller om det er gitt en rett til framleie på visse vilkår. – Har leieren fått rett til framleie uten noen vilkår, må utgangspunktet være at hun kan framleie til hvem hun vil, når hun vil, hvor lenge hun vil og på de vilkårene hun vil. Dette må også anses å være en tolkning som ivaretar begge parter interesse. Hvis utleier ønsker å begrense retten, er det opp til utleier å få dette med i avtalen. Noen grenser finnes det likevel, da leieren, som nevnt, ikke kan gi framleieren større rett enn hun selv har etter hovedleieforholdet. På den andre siden kan ikke utleieren motsette seg at framleieren har strengere vilkår enn hovedleier selv, som for eksempel strengere vedlikeholdsplikt eller betaler en høyere leie.⁷³

4.1.3 Generell rett til framleie med vilkår om godkjenning

Framleieretten i en avtale kan tenkes å være betinget av utleiers godkjenning, uten at det er sagt noe om når godkjennelse kan nektes. Spørsmålet blir da etter hvilke forhold utleier kan nekte godkjenning. – I enkelte tilfeller er det satt som vilkår i kontrakten at nekting av god-

⁷² Wyller (2011) note 420

⁷³ Lilleholt (1986) s. 101

kjennelse kun kan skje ved saklig grunn. Her må regelen være at saklig grunn må tolkes på samme måte som i loven⁷⁴, når det er ansett å foreligge en saklig grunn vil bli drøftet i tilknytning til loven i 5.2.2, og vil derfor ikke gjennomgå her.

I andre tilfeller kan leiekontrakten være inngått med en klausul om at framleie er tillatt med utleieres godkjenning, uten at det er nevnt noe om når godkjenning kan nektes. – Det kan være at utleieren med dette har ment å gjenta hovedregelen om at framleie ikke er tillatt med mindre det foreligger samtykke eller avtale. Det kan videre være slik at klausulen forstås slik at leieren har en viss rett til framleie, men at utleieren har en mulighet til å motsette seg framleie, for eksempel når det foreligger en saklig grunn. Her må avtalen tolkes og flere momenter dras inn. Hvis omstendighetene rundt avtalen ikke gir andre holdepunkt, så mener Lilleholt⁷⁵ at det er mest naturlig å slutte seg til det siste alternativet, da det er utleier som burde bære risikoen for misforståelsen og klausulen burde tolkes i favør av leieren.

Jeg kan ikke se hensyn som taler mot Lilleholts tolkning og slutter meg derfor til den. Utleier har derfor mulighet til nektelse ved saklig grunn, når det ikke foreligger noen andre holdepunkter.

4.2 Unntak ved samtykke

4.2.1 Utleiers samtykke

Som nevnt i 3.4 er hovedregelen etter husleieloven § 7-2 at framleie ikke er tillatt, med mindre det foreligger avtale, samtykke eller lovbestemmelse som sier noe annet. Oppgaven vil nå gjennomgå retten til framleie etter samtykke fra utleier.

Samtykke kan være satt som vilkår for framleie etter avtale, og hvis ingenting er avtalt gjelder regelen om samtykke etter § 7-2. Da det er samme problemstillinger som oppstår

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Ibid. s. 101-102

når avtalen har en klausul om at framleie kun er tillatt med samtykke som ved lovbestemmelsen, vil samtykke behandles samlet i denne delen av oppgaven.

4.2.2 Nektelse av samtykke

I henhold til juridisk teori⁷⁶ står utleieren fritt til om hun vil gi sitt samtykke eller ikke. Utleier trenger ikke ha noen spesiell grunn for å nekte. Det er heller ikke adgang til å ta en sak om framleienektelse til domstolen, da det ikke er noe å prøve. Det finnes likevel situasjoner hvor det kan foreligge klare tilfeller av maktmisbruk, som gjør at leier kan vinne fram med et søksmål. For eksempel at utleier gir alle sine leieboere adgang til å framleie, unntatt leiere som har utenlandskopphav, jf. husleieloven § 1-8.

Det er, som nevnt, utleiers behov som er beskyttet i husleieloven § 7-2. Utleiers sterke stilling begrunnes i forarbeidene⁷⁷ med at den faktiske situasjon for utleieren kan endre seg når det etableres et framleieforhold. Leiers person vil kunne være av stor betydning for den faktiske oppfyllelsen av hele eller deler av husleieavtalens plikter. Dette har særlig betydning i boligleieforhold, der leierens personlige egenskaper er av stor betydning for utleier. Samtykke skal derfor sikre utleieren kontroll med hvem som til enhver tid er gitt tilgang som leier i hennes bolig.⁷⁸

4.2.3 Samtykke er gitt

Om leier har fått samtykke og hvor langt det rekker, er først og fremst et spørsmål om hva som er avtalt, og det må løses ut fra allmenne avtalerettslige regler.⁷⁹ Normalt vil utleier ha samtykket i forbindelse med framleie til en bestemt person, og det kan da det være vanskelig å avgjøre hvor langt det rekker. Samtykke kan tenkes gitt både skriftlig og muntlig.⁸⁰

⁷⁶ Wyller (2009) s. 340

⁷⁷ NOU 1993:4 s. 67

⁷⁸ *Kobbes kommentarer til husleieloven* (2000) s. 297

⁷⁹ Ot.prp. nr.82 (1997-98) s. 188

⁸⁰ Parelius (2010) s. 170

Lovbestemmelsen stiller heller ingen krav til hvordan en forespørsel om samtykke skal se ut.

4.2.4 Tilbakekallelse av samtykke

Når det er klart at utleier har gitt sitt samtykke oppstår det et spørsmål om utleier har en mulighet til å tilbakekalle et gitt samtykke. – Et samtykke til framleie er å anse som en avtale mellom utleier og hovedleier. Utgangspunktet etter alminnelig avtalerett er at en avtale er bindende og kan derfor i utgangspunktet ikke sies opp av en av partene, men mindre oppsigelsesadgang er avtalt. Det samme må gjelde ved gitt samtykke.⁸¹

RG 1954 s. 340 (Oslo Husleierett) illustrerer dette; Spørsmålet var om et boligselskap kunne tilbakekalle tillatelsen til framleie. Faktum var at eieren av en andel i et boligselskap ønsket i 1942 å framleie sine lokaler. Styret i boligselskapet ga leieren tillatelse til framleie. I 1951 ble vedtektene i boligselskapet endret slik at det ikke lengre var tillatt med framleie. Leieren hadde selv ikke deltatt på generalforsamlingen hvor dette ble endret. Han fikk beskjed av boligselskapet om å stoppe framleien. Leieren valgte ikke å avslutte framleieforholdet og mottok etter en stund en oppsigelse. Oslo Husleierett kom fram til at samtykket ikke ensidig kunne tilbakekalles når det ikke var tatt forbehold om dette, og framleieren ikke hadde påført skade eller ulempe på gården. Vedtektsendringer som var foretatt etter at samtykket var gitt og som innskrenket andelseiernes adgang til framleie, ble ikke ansett som bindende for leiere som ikke hadde vært til stede på generalforsamlingen eller på annen måte godkjent endringene.

På bakgrunn av rettspraksis og forarbeid kan det konkluderes med at når det først er gitt et samtykke til framleie, kan det som hovedregel ikke ensidig tilbakekalles av utleier, med mindre det foreligger en betinget oppsigelse.

⁸¹ Ot.prp. nr.82 (1997-98) s. 188

4.2.5 Forbehold ved gitt samtykke

I RG 1954 s. 340 nevner Oslo Husleierett at utleieren ikke hadde gitt et forbehold om å trekke tilbake samtykke. Det reiser et særskilt spørsmål om utleieren kan gi et forbehold ved et gitt samtykke.

Når en leier har gitt samtykke til framleie, forutsettes det i forarbeidene⁸² at utleieren ikke kan forbeholde seg rett til å kalle samtykket tilbake, da både hovedleieren og framleieren har behov for å innrette seg, og en annen løsning ville harmonere dårlig med de preseptoriske reglene om oppsigelse og heving som gjelder for husleieavtaler. Det er derimot ikke noe i veien for å gi et samtykke for en viss periode, da det vil være forutsigbart for både hovedleier og framleier.⁸³ Dette må anses å være i samsvar med reelle hensyn, og er dermed etter min mening en god løsning.

4.2.6 Generelt samtykke

Hvis framleier flytter blir det spørsmål om leieren da har rett å framleie til en annen, og om den gitte tillatelsen er generell eller ikke. – Wyller (2009) s. 341 skriver ”Siden det er framleien i seg selv som krever samtykke, må utgangspunktet være at leieren har fått tillatelse til framleie generelt; skal retten begrenses til å gjelde en bestemt framleier, må det være opp til utleieren å gjøre dette når han gir samtykket.”

Jeg mener det nødvendigvis ikke er like klart som Wyller hevder. Hensynet bak bestemmelsen er for utleier å regulere hvem som til enhver tid bor i boligen, da leie av bolig er ansett å være svært personlig. Ved vurderingen burde det derfor sees på flere momenter ved det gitte samtykke, for eksempel om utleieren ba om informasjon om forrige framleier ved samtykket, noe som kan tyde på at framleieretten er knyttet opp mot hvem som faktisk er

⁸² NOU 1993:4 s.151

⁸³ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 301

framleier. Har hovedleier derimot fått en mer generell tillatelse, der utleier ikke har gitt uttrykk for at hun bryr seg om hvem hun framleier til, vil situasjonen være annerledes.

4.2.7 Samtykke ved passivitet eller konkludent atferd

Hvis leier framleier boligen uten samtykke og uten at utleier viser noen form for reaksjon, oppstår det spørsmål om utleiers passivitet eller konkludente atferd kan anses som et samtykke. – I henhold til forarbeidene⁸⁴ kan et samtykke være gitt skriftlig, muntlig eller ved handling(konkludent atferd).

I Rt.1931 s.645 hadde utleieren ved å forholde seg passiv i over ett år, stilltiende godkjent overgang av leiekontrakt fra personlig innehaver til et aksjeselskap. Selv om dommen omhandler overføring av kontrakt og ikke framleie, viser dommen at når utleieren vet om forholdet og ikke foretar seg noe over en lengre periode, må det kunne anses som godkjennelse. Dommen er et eksempel på at passivitet kan føre til samtykke.⁸⁵

I henhold til juridisk teori⁸⁶ viser praksis fra Høyesterett at det skal mer til for at utleier har gitt sitt aktive samtykke ved etablering eller overdragelse av et leieforhold, enn når det gjelder uberettiget framleie. Dette er begrunnet i at utleieren i et framleieforhold har en hoveddebitor å forholde seg til. Noe som styrker mitt utsagn om å anvende Rt.1931 s.645 på framleieforhold.

På den andre side er det eksempler i rettspraksis på at stilltiende samtykke ikke blir ansett som tillatelse. I Rt.1926 s.641 hadde utleieren presisert i kontrakten at framleie var avhengig av utleierens uttrykkelige tillatelse, og noe som måtte påtegnes kontrakten. Muntlig samtykke var ikke tilstrekkelig. Leieren framleide leiligheten uten uttrykkelig påtegning i

⁸⁴ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 188

⁸⁵ *Kobbess kommentarer til husleieloven (2000)* s. 298

⁸⁶ *Ibid.* s. 300

flere år. Høyesterett kom fram til at selv om utleieren ikke hadde foretatt seg noe, så kunne det ikke anses som et stilltiende samtykke.

I Rt.1924 s.107 var det i følge husleieavtalen krav om utleierens uttrykkelige samtykke ved framleie. Utleieren ga samtykke til framleie av et rom til en enkelt person. Leieren leide ut i større utstrekning enn tillatt. Da utleieren i lengre tid hadde kjent til leierens framleie uten å protestere, var adgangen til å påberope mislighold av leiekontrakten som grunnlag for heving falt bort. Derimot kunne utleiers taushet i følge Høyesterett ikke likestilles med positiv tillatelse til at leieren kunne fortsette framleie i like stor grad. Utleieren kunne derfor når som helst gi beskjed om at hun ikke lenger ville finne seg i forholdet.

Disse dommene viser at hovedleier ikke har rett til større framleie enn det som er uttrykkelig godtatt, selv om utleieren passivt lar framleien skje en stund, men når utleieren velger å gjøre noe så må forholdet opphøre. Det er imidlertid en flytende grense mellom de situasjonene hvor utleieren gjennom passivitet eller på annen måte anses å ha samtykket, og de situasjonene hvor hun bare tåler den ulovlige tilstanden. I sistnevnte tilfelle har utleieren fremdeles rett til å bringe den ulovlige tilstanden til opphør.⁸⁷

Det er dermed ingen klar regel for når passivitet kan anses som samtykke og det må trolig foretas en helhetsvurdering, hvor formkrav for samtykke etter husleieavtalen og hvor lenge utleieren har forholdt seg passiv blir vurdert. Loven har derimot en bestemmelse for passivitet ved skriftlig søknad, jeg kommer tilbake til denne bestemmelsen i 5.2.5.

4.2.8 Mulighet for etterfølgende samtykke

Selv om det er krav om et uttrykkelig samtykke før framleieforholdet starter, så kan det ikke være noe i veien for at utleieren kan velge å gi et etterfølgende samtykke, men leieren har selvsagt ikke krav på dette.

⁸⁷ Magistad (2008) s. 311

4.3 Forutsatt framleie

Et særskilt spørsmål er om leier kan ha rett til framleie, selv om det ikke er avtalt konkret, men kun forutsatt ved inngåelsen av avtalen. – I følge juridisk teori⁸⁸ er det sikker rett at retten til framleie kan fremgå forutsetningsvis av kontraktsforholdet. Dette er særlig aktuelt når leieren er et selskap, en kommune eller lignende, og når noen åpenbart leier mer enn hva hun selv kan bruke.

Når retten til framleie bygger på en forutsetning for kontrakten, kan det være vanskelig å fastslå det nærmere innholdet i retten, siden det ikke foreligger en ordlyd som kan gi veiledning, men noe kan sluttet ut fra bakgrunnen til kontrakten. For eksempel hvis hovedleieren er en bedrift som ikke driver leievirksomhet, men tidligere har leid leiligheter til sine ansatte, vil det normalt være meningen at hovedleier bare kan framleie til sine ansatte denne gangen også.⁸⁹

Det er dermed klart at det kan foreligge forutsatt framleie, men det er ikke klart om hovedleier ved forutsatt framleie må ha samtykke for å kunne framleie. – Hvis det foreligger en forutsetningsvis rett til framleie, så kan det ikke være slik at leieren må få samtykke, da ville retten fort bli illusorisk og hovedleier kunne bli sittende med mange tomme leiligheter. Videre kan en ikke uten særlige holdepunkter i den konkrete kontraktssituasjonen si at utleierens godkjenning av framleieforholdet er nødvendig, men mye kan tale for at utleieren likevel kan motsette seg framleieforhold som hun på saklig grunnlag kan reise innvendinger mot. En utleier bør for eksempel kunne protestere dersom en kommune framleier til en person som nettopp har blitt kastet ut på grunn av brudd på husordensreglene. Utleierens adgang til å reise innvendinger kan derimot ikke være så vid at framleieretten blir ikke-eksisterende.⁹⁰

⁸⁸ Wyller (2009) s. 341

⁸⁹ Lilleholt (1986) s. 103

⁹⁰ Ibid. s. 104

5 Unntak ved lov

5.1 Husleieloven er preseptorisk

I dette kapitlet vil unntakene gitt ved lov bli gjennomgått. Husleieloven er preseptorisk for boligleieforhold, jf. husleieloven § 1-2. Det kan derfor ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven. En avtale om framleie i boligleieforhold kan derfor ikke avtale seg bort fra unntakene som vil bli gjennomgått i det følgende, noe som fører til at en avtale om framleie i boligforhold i stor grad blir utfylt av unntakene i husleieloven.

5.2 Framleie av en del av boligen

5.2.1 Husleieloven § 7-3

5.2.1.1 Unntak ved partiell framleie

”Leier av bolig som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen med godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket”, jf. husleieloven § 7-3.^{91 92}

I henhold til ordlyden kan hovedleier, hvis vedkommende selv bor der, framleie deler av boligen. Denne typen framleie blir ofte definert som partiell framleie, og er det begrepet jeg

⁹¹ Denne bestemmelsen er det mulighet til å avtale seg bort i fra i klausulerte boliger til vanskeligstilte, jf. § 11-1 fjerde ledd og til studenter, jf. § 11-2 tredje ledd. Det kan avtales at framleie av en del av boligen bare kan skje med utleierens godkjenning. I tillegg til å kunne nekte framleie som følge av at boligen blir overbefolket, kan utleier nekte framleie når det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

⁹² Denne bestemmelsen gjelder ikke ved framleie ved utleie av egen bolig, jf. § 11-4 annet ledd. Forutsetningen er at leier ved inngåelsen av avtalen er skriftlig orientert om at avtalen gjelder utleiers egen bolig, og at det er opplyst om at dette gir henne færre rettigheter enn i øvrige leieforhold. Dette må derfor tas med i leiekontrakten for å anses gyldig. Hensynet er å gi utleieren en større kontroll med hvem som disponerer boligen, da det ofte vil være utleiers egne ting i boligen, jf. Tokvam (2009) s. 120.

vil bruke i det følgende. Bestemmelsen er uten motstykke i tidligere husleielov, men regelen innebærer det samme som tidligere fulgte av praksis, hvor leieren hadde adgang til å ta hybelboere inn i boligen dersom det ikke var i strid med formålet bak leieavtalen.⁹³

De hensyn som begrunner hovedregelen gjør seg ikke like sterkt gjeldende ved partiell framleie som ved total. Når hovedleieren selv bor i leiligheten er faren for mislighold fra framleierens side mindre, og utleiers mulighet til kontroll bedre.⁹⁴ Unntaket om partiell framleie begrunnes videre med at de gir leieren inntekter som kan brukes til betaling av leie, slik at risikoen for betalingsmislighold reduseres, samtidig som de gir en bedre utnyttelse av landets samlede boareal.⁹⁵ Riktignok vil partiell framleie øke risikoen for skade og brudd på husordensreglene fordi flere benytter boligen. Dette bør utleieren kunne leve med, ikke minst tatt i betraktning at hovedleieren blir boende og kan utøve kontroll over framleieren. For å beskytte interessene⁹⁶ til utleieren følger det av ordlyden i § 7-3 at utleieren har en mulighet til å nekte framleie når det foreligger saklig grunn for det eller husrommet klart blir overbefolket. Jeg vil komme tilbake til hva saklig grunn, overbefolkning og godkjenning er i 5.2.2 - 5.2.5.

Husleieloven § 7-3 gir rett til partiell framleie etter visse vilkår. Vilkårene er ikke helt klare og vil bli gjennomgått i det følgende.

5.2.1.2 Må være hovedleiers faste bopel

Det følger, som nevnt, av ordlyden at leieren selv må bo i boligen, jf. § 7-3 første punktum. Det kan tenkes situasjoner hvor det kan være tvil om leieren faktisk bor i boligen. – Kravet om at framleier selv bor i boligen, må i henhold til juridisk teori⁹⁷ forstås slik at hovedleier

⁹³ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 303

⁹⁴ Wyller (2009) s. 342

⁹⁵ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 303

⁹⁶ Ot.prp. nr.82 (1997-98) s. 80

⁹⁷ Wyller (2011) note 423

må ha sin faste bopel i husrommet. Dette er, som nevnt, begrunnet i at leieren skal kunne føre kontroll med framleierens bruk av boligen. I henhold til forarbeidene⁹⁸ er det ikke noe begrensning i hvor lenge en framleier kan bli boende, men hovedleieren må bo i boligen i hele perioden. Hvis hovedleieren flytter ut, er det å anse som total framleie som er regulert i § 7-2.

I denne forbindelse reiser det seg et særskilt spørsmål, hva hvis hovedleieren drar bort for en periode, for eksempel på feriereise, sykehusopphold eller lignende, er boligen fortsatt å anse som hovedleiers faste bopel.

Det følger av forarbeidene⁹⁹ at det er greit med kortere opphold fra leiligheten, men fravær av betydelig varighet kan tyde på at hovedleieren har tatt opphold et annet sted, og at boligen ikke lenger er leierens faste bopel, noe som fører til at forholdet faller utenfor bestemmelsen.

Det er likevel viktig å være oppmerksom på at selv om hovedleier er borte over en lengre periode, er det ikke nok til at forholdet faller utenfor § 7-3. I mange tilfeller kan hovedleier ha en jobb som gjør at vedkommende må være borte store deler av året, for eksempel som yrkesmilitær stasjonert utenfor Norges grenser. Dette burde i seg selv ikke hindre hovedleiers mulighet til partiell framleie, da det ville vært urimelig. På den andre side vil ikke hovedleier i disse tilfellene kunne ha like god kontroll over framleiers bruk av boligen, og det vil derfor variere fra tilfelle til tilfelle om det kan sies å falle under husleieloven § 7-3.¹⁰⁰

Det kan derfor konkluderes med at det avgjørende er om hovedleieren har boligen som sin faste bopel, og er boligen dette, så er vilkåret oppfylt. Hvis hovedleier ikke er å anse som

⁹⁸ NOU 1993:4 s. 152

⁹⁹ Ibid.

¹⁰⁰ Parelius (2010) s. 171

selv å bo i boligen og hun fortsatt ønsker å ha framleier boende, må hovedleier søke utleier om samtykke etter husleieloven § 7-2.

5.2.1.3 En del av boligen

I henhold til ordlyden i § 7-2 kan leieren framleie ”en del av boligen”. Det oppstår i den forbindelse et spørsmål om hovedleier må disponere en viss del av arealet i boligen. – I henhold til forarbeidene¹⁰¹ er det ikke nødvendig at hovedleieren disponerer en bestemt del av arealet. Det er derfor ikke noe i veien for at nesten hele boligen framleies, såfremt det resterende faktisk utgjør hovedleiers faste bopel. En slik løsning anses også rimelig for begge parter, og legges derfor til grunn.

5.2.2 Utleiers mulighet til nektelse

5.2.2.1 Godkjenning av framleie

I henhold til § 7-2 må hovedleier få samtykke fra utleier for å kunne få rett til total framleie, i motsetning trenger hovedleier godkjenning i henhold til 7-3 for å få rett til framleie og kan, som nevnt, kun nekte når det foreligger en saklig grunn eller husrommet klart blir overbefolket. I dette delkapitlet vil jeg redegjøre for hva som utgjør en saklig grunn til nektelse.

5.2.2.2 Forskjellen mellom samtykke og godkjennelse

Utleier står som nevnt i 4.2.2 fritt til om hun vil samtykke eller ikke i henhold til § 7-2. Ved krav om godkjennelse har ikke utleier den samme muligheten til nektelse. Før en ser på hva som utgjør en saklig grunn, er det hensiktsmessig å se nærmere på forskjellen mellom samtykke og godkjennelse.

¹⁰¹ NOU 1993:4 s. 152

Ved første øyekast ser muligens godkjenning og samtykke ut som et og samme begrep. Utrykkene kan til og med bli brukt om hverandre. I henhold til Lilleholt¹⁰² er det språklig naturlig å gi begrepene ulikt innhold, da de blir knyttet opp til to ulike bestemmelser og dermed to ulike betydninger. Når en rett er begrenset ved godkjenning, har leier en rett som er avgrenset av visse vilkår. I motsetning har ikke den som trenger samtykke for å få tillatelse til noe en rett. Samtykke er noe som kan nektes vilkårlig, mens godkjenning bare kan nektes av visse grunner. Som for eksempel i § 7-3, hvor hovedleier har krav på godkjenning med mindre det foreligger en saklig grunn eller husrommet er overbefolket, mens utleier kan nekte samtykke i medhold av § 7-2 uten at dette får videre konsekvenser for utleier.

5.2.2.3 Grunner til nektelse

5.2.2.3.1 *Saklig grunn*

Det følger av en naturlig språklig forståelse av ordlyden at en ”saklig grunn” må være en grunn som har med saken å gjøre. Det må altså være en grunn som har sammenheng med de interessene godkjenningskravet skal ivareta, altså utleiers og hovedleiers interesser. I motsetning finnes nekting på helt vilkårlig grunnlag, for eksempel at utleieren er irritert på leieren og derfor ønsker å skape vanskeligheter for leieren.¹⁰³ Lilleholt¹⁰⁴ deler grunnene for å nekte godkjenning i tre hovedgrupper; nekting på grunn av forhold ved framleieren, nekting på grunn av andre omstendigheter ved transaksjonen og nekting på grunn av utleiers behov for å disponere leieobjektet. Oppgaven vil nå se på disse tre hovedgruppene.

5.2.2.3.2 *Nekting på grunn av framleiers forhold*

Framleie innebærer, som allerede nevnt flere ganger, at det kommer inn en ny person på leiersiden. Skal utleieren kunne nekte godkjenning av framleie, er det rimelig å vente at

¹⁰² Lilleholt (1986) s. 102

¹⁰³ Ibid. s. 180

¹⁰⁴ Ibid.

dette først og fremst kan skje når det er forhold vedrørende framleieren som gjør dette. Det følger derfor både av ordlyden og forarbeidene¹⁰⁵ at det alene kan legges vekt på framleiers kvalifikasjoner og egenskaper som beboer.

Utleiers mulighet til å nekte framleie på dette grunnlag forutsetter at utleier har kjennskap til framleier.¹⁰⁶ Det er videre klart at den saklige grunn også kan knytte seg til andre medlemmer av framleiers husstand¹⁰⁷, men det er ikke klart hvilke konkrete forhold ved framleieren eller noen i hennes husstand som kan gi en saklig grunn til nektelse.

I følge forarbeidene¹⁰⁸ må hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt. Det er ikke mulig å si presist hvilke grunner til å nekte som kan være relevante i det enkelte tilfelle, og det lar seg ikke gjøre å stille opp retningslinjer av særlig rekkevidde. Det er likevel noen momenter utleier både kan og ikke kan legge vekt på.

Et av disse momentene er framleiers økonomi. – I henhold til juridisk teori¹⁰⁹ bør framleiers økonomi ikke spille noen rolle for utleieren, da hovedleieren fremdeles hefter for oppfyllelse av kontrakten. Er framleieavtalen inngått med et mindre leiebeløp enn hovedleieavtalen, må hovedleieren betale differansen. Unntak kan likevel tenkes, som når framleiers manglende evne til å oppfylle framleiekontrakten svekker hovedleiers evne til å oppfylle hovedleiekontrakten, bør det i mer spesielle tilfelle kunne vektlegges. Hvis framleier er en notorisk dårlig betaler, er det ikke det samme som om vedkommende har dårlig økonomi og dette vil muligens kunne påvirke hovedleiers mulighet til å betale husleien.¹¹⁰

¹⁰⁵ NOU 1993:4 s. 152

¹⁰⁶ Parelus (2010) s. 172

¹⁰⁷ Wyller (2011) note 414

¹⁰⁸ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 82

¹⁰⁹ *Kobbes kommentarer til husleieloven* (2000) s. 304

¹¹⁰ Ibid.

Det er ikke utenkelig at utleier kan ha tidligere erfaring med framleier som en vanskelig leier, ved at framleier for eksempel har nektet å følge husordensregler eller at vedkommende er sagt opp fra tidligere leieforhold som følge av husbråk eller annet mislighold. Utleier har kanskje også opplevd lignende ting med andre i samme situasjon. I den forbindelse oppstår spørsmålet om utleier kan legge vekt på slike erfaringer eller frykten for at slike situasjoner kan oppstå.

I følge forarbeidene¹¹¹ vil utleier kunne legge noe vekt på slike tidligere erfaringer, men det må foretas en konkret vurdering der en blant annet bør vektlegge hvor alvorlig forholdet er og hvor langt tilbake i tid det ligger.

Rt.1980 s.76 viser at utleier et stykke på vei kan legge vekt på frykten for at det kan oppstå bråk. I denne dommen var spørsmålet om utleier kunne legge vekt på faren for bråk ved framleie til en bingovirksomhet. Selv om Høyesterett kom fram til at det ikke var en slik fare med bingovirksomhet, viser dommen at ”særlige forhold” ved framleier kan ha vekt i boligleieforhold. Det vil dermed kunne legges vekt på hvorvidt en framleier vil kunne skape et positiv bomiljø for de andre beboerne. Dette vil særlig kunne være aktuelt der framleier er sagt opp av utleier fra et leieforhold der hun var i mislighold, i så fall bør det kunne godtas som saklig grunn at utleieren ikke ønsker å etablere et framleieforhold med vedkommende.¹¹² RG 1996 s. 812 (Borgarting) er også illustrerende. Leier og aksjonær i et gårdselskap framleide sine lokaler til Oslo kommune som skulle bruke lokalene til et prøveprosjekt for metadonbehandling av rusmisbrukere. Etter leiekontrakten kunne framleie ikke nektes uten saklig grunn. Motviljen mot framleie var i det vesentlige basert på frykt som ikke var rasjonell, og det ble ikke ansett som saklig grunn at motviljen kunne føre til reduksjon av leienivået.

¹¹¹ NOU 1993:4 s. 68

¹¹² Lilleholt (1986) s. 182

Dommene og forarbeidene viser at utleier i noen grad kan legge vekt på slike forhold, men det må være en rasjonell, objektiv frykt.

Det kan videre tenkes at utleier krever at framleier må ha bestemte egenskaper. For eksempel at vedkommende bare ønsker å leie ut til enslige, eldre, studenter eller kristne personer. I den forbindelse kan det spørres om utleieren kan kreve visse egenskaper av framleieren, og hvis framleieren mangler dette, er det så en saklig grunn til nektelse.

For det første må det sees på grunnlaget for framleieretten. Klausulering av boliger til for eksempel eldre eller studenter blir ofte inngått for å sikre en viss gruppe lettere tilgang på leiemarkedet. Utleie til vanskeligstilte og studenter er også særregulert i husleieloven kapittel 11, og har etter disse bestemmelsene en innskrenket rett til framleie.¹¹³ Så fremt klausulen er en del av kontrakten, må det kunne anses å være en saklig grunn. Hvis klausuleringen ikke er en del av kontrakten, bør en i følge Lilleholt¹¹⁴ ikke kunne oppnå det samme vide oppfatningen av begrepet ”saklig grunn”.

Det er videre viktig å være oppmerksom på at etnisk tilhørighet, nasjonalitet, hudfarge, politiske sympatier og lignende vil aldri kunne være en saklig grunn til nektelse jf. husleieloven § 1-8 om diskriminering.

Det kan derfor konkluderes med at utleier kan kreve visse egenskaper av framleier, for eksempel at vedkommende er student, men kravene kan ikke være diskriminerende.

5.2.2.3.3 *Nekting på grunn av andre omstendigheter ved transaksjonen*

Lilleholt¹¹⁵ stiller spørsmål om utleier kan nekte godkjenning på grunn av andre omstendigheter enn de som har med den nye leieren å gjøre, men som likevel ikke har sammen-

¹¹³ Se fotnote 83, 84, 137 og 138

¹¹⁴ Lilleholt (1986) s. 182-183

¹¹⁵ Ibid. s. 185

heng med utleierens behov for å disponere leieobjektet. Et eksempel kan være at utleieren ønsker å hindre prismisbruk ved at leieren tar ulovlig vederlag for framleie.

Det følger klart av ordlyden til bestemmelsen at det kun er forhold ved framleier som kan utgjøre en saklig grunn, ”godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det.” Det blir også presisert i Ot.prp.nr.82.(1997-1998) s. 189 som viser til NOU 1993:4 hvor det står ”utleieren kan bare nekte godkjenning dersom dette er saklig begrunnet i framleierens forhold. Utleieren kan ved denne vurdering bare legge vekt på framleierens kvalifikasjoner som beboer.”

Utvalget¹¹⁶ drøfter også problemstillingen om utleieren ikke bør ha adgang til å nekte godkjenning hvis det kommer fram at leieren krever et ulovlig høyt vederlag i framleieforholdet. Og kom fram til at hovedleier er ansvarlig for de økonomiske forpliktelsene overfor utleier og framleier må selv ivareta sine egne interesser. Vederlagets størrelse kan derfor ikke godtas som en saklig grunn for å nekte framleie.

Det er dermed klart at utleier ikke kan legge vekt på andre omstendigheter vedrørende transaksjonen.

5.2.2.3.4 Nekting på grunn av utleiers behov for å disponere leieobjektet

Etter den gml. husleieloven drøftet Lilleholt¹¹⁷ mulighetene for å nekte samtykke på grunn av andre forhold i tilknytning til overdragelsen og nektelse fordi utleieren selv ønsker å disponere over leieobjektet. Det kan tenkes at utleieren trenger husrommet for egne formål eller at hun ønsker å overlate boligen til nær familie. Spørsmålet blir derfor om det kan legges vekt på dette etter ny husleielov.

¹¹⁶ NOU 1993:4 s. 68

¹¹⁷ Lilleholt (1986) s. 186-188

Lilleholt¹¹⁸ hevdet at i forarbeidene til gml. husleielov fantes holdepunkter for å godta en slik grunn. Lilleholt mente likevel at den viktigste innvendingen mot å godta utleierens behov vil være at dette vil kunne eliminere framleieretten, og det ville bli en dårlig sammenheng mellom reglene dersom utleiers behov ble godtatt som nektelsesgrunn.

Som allerede nevnt fremkommer det av ordlyden og av forarbeidene til dagens lov at den saklige grunnen til nektelse må knytte seg til framleierens kvalifikasjoner som beboer. Bakgrunnen for dette er at retten til å framleie ville bli illusorisk om utleieren kunne nekte godkjenning under henvisning til egne eller nærstående sine behov for husrom. Utleiers behov for selv å disponere boligen er dessuten ivaretatt gjennom opphørsreglene, utleieren får enten si opp eller vente til kontrakten utløper. Uttalelsene er så klare at det er vanskelig å tenke seg at utleieren skal kunne påberope andre grunner.¹¹⁹ Utleier kan derfor ikke legge vekt på sine egne behov for å disponere leieobjektet.

5.2.3 Overbefolkning av bolig

I husleieloven av 1939 var overbefolkning en saklig grunn til nektelse, regelen var foreslått videreført i gjeldende lov av lovutvalget¹²⁰, men den ble strøket av departementet da de mente det ikke lenger var behov for bestemmelsen. ”Dette er begrunnet med at bestemmelsen ble innført i en tid da det var bolignød og vanlig med trange boligforhold. I dag er det sjelden at folk bor så trangt. Dersom noe slikt skulle forekomme, vil overbefolkning være en saklig grunn for avslag på søknad om opptak i husstand eller framleie.”¹²¹ Ved lovendring av 16. januar 2009 nr. 6 ble regelen gjeninnført i § 7-1 tredje punktum, § 7-3 annet punktum, § 7-4 annet punktum og § 7-5 annet punktum.

¹¹⁸ Ibid. s. 186

¹¹⁹ *Kobbes kommentarer til husleieloven* (2000) s. 305

¹²⁰ NOU 1993:4 s. 156

¹²¹ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 83

Ordlyden klargjør ikke når en bolig er overbefolket, men krever at det skal være ”klart”. Da ordlyden ikke gir noen retningslinjer, må en se på øvrige rettskilder. – I henhold til gml. husleielov § 24 skulle helserådet avgjøre om boligen var overbefolket. Det var ikke nok at utleieren kunne fastslå at boligen var overbefolket, det var helserådet som måtte avgjøre dette. Noen retningslinjer forelå, og i Oslo var en bolig overbefolket når det var mer enn to personer per oppholdsrom. For at et rom skulle kunne telles med, måtte det minst være 6 kvadratmeter og ha minst 10 kbm med luft. Vedtaket fra helserådet kunne påklages etter reglene i forvaltningsloven.¹²²

I forslaget fra utvalget¹²³, som nevnt ble strøket, ville de fortsette samme ordning ved at det var kommunen som skulle avgjøre om boligen var overbefolket eller ikke. ”Dersom boligen, ifølge kommunes vedtak, allerede er overbefolket, kan utleieren når som helst forlange at de overtallige beboerne fraflytter boligen.”

Ved gjeninnførelsen av overbefolkning kom det fram at flere av høringsinstansene mente det kunne være tvil for når en bolig kunne anses å være overbefolket.¹²⁴ Det framgår ikke lenger av ordlyden eller forarbeidene at helserådet er aktuelt i fastsettelsen av hvorvidt et husrom er overbefolket eller ikke. I følge forarbeidene¹²⁵ må det avgjøres etter en konkret helhetsvurdering, hvor det blant annet blir lagt vekt på boligens størrelse, om det gjelder barn eller voksne og helsemessige vurderinger. Det er videre ingen streng norm bestemmelsen innfører og det er kun de klare tilfellene som rammes. Departementet uttaler at et avslag på grunn av etnisitet, språk og livssyn aldri vil gi saklig grunnlag for å nekte husstandsutvidelse, jf. § 1-8. Bestemmelsen har sin bakgrunn i at husrommet ikke unødvendig skal bli slitt.¹²⁶

¹²² Lilleholt (1986) s. 93

¹²³ NOU 1993:4 s. 156

¹²⁴ Ot.prp. nr.74 (2007-2008) s. 26

¹²⁵ Ibid. s. 26 og 50

¹²⁶ Kan dette avhjelpes av strengere vedlikeholds krav? Noe utleieren har adgang til å avtale, jf. husleieloven § 5-3.

Det er dermed ikke klart når det kan sies å foreligge overbefolkning, det foreligger heller ingen rettspraksis etter innføring av den nye bestemmelsen som har avklart spørsmålet. Det reiser seg derfor et spørsmål om utleier kan legge til grunn retningslinjene som ble praktisert i forbindelse med gml.husleielov, blant annet at det ikke skulle være mer enn to personer per oppholdsrom.

Vanligvis vil endringer av eldre rettstilstand være uttrykkelig kommentert i lovforarbeidene. At det ikke sies noe, kan etter omstendighetene være et argument for at rettstilstanden er uendret.^{127 128} Ot.prp. nr.74 (2007-2008) drøfter ikke dette og henviser heller ikke til tidligere praksis, noe som kan bety at de ikke har ment å fravike normene som lå til grunn i forhold til gml.husleielov.

I dette tilfellet er det derimot ikke snakk om en ren videreføring av tidligere lov, da den først ble kuttet, for deretter å komme tilbake. Ved høringen ba Huseiernes Landsforbund¹²⁹ om en presisering av det maksimale antallet personer som var å anse som overbefolket. Når departementet ikke valgte å kommentere dette, men henviser til at det skulle være en helhetsvurdering, kan dette bety at de har valgt å ta avstand fra tidligere praksis.

Ved løsning av rettsspørsmål velger Høyesterett enkelte ganger å se ut over Norges grenser for å få innspill, særlig til dansk og svensk rett. Siden 1872 har det vært et nordisk lovsamarbeid og ønske om uniforme lover, særlig innen obligasjonsretten. Blant annet kjøpsloven, avtaleloven og gjeldsbrevloven er et resultat av dette.¹³⁰ Husleiereguleringen har ikke oppnådd en like stor uniformregulering, men gml. husleielov tok stor inspirasjon fra den daværende danske lejelov¹³¹ og forarbeidene viser at lovgiver fortsatt ønsker å se til Danmark

¹²⁷ Rt. 1995 s. 1333(1338)

¹²⁸ Eckhoff (2001) s. 197

¹²⁹ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 25

¹³⁰ Eckhoff (2001) s. 284 - 287

¹³¹ Lilleholt (1986) s. 43

for inspirasjon. Da det ikke finnes et klart svar i norske rettskilder, har jeg derfor valgt å se på dansk rett.

Utleieren kan der motsette seg framleie når ”det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum”, jf. lejeloven § 70 (2) bokstav b. Og utleieren plikter å nekte partiell framleie ”hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum”, jf. lejeloven § 69 (2). Dette ligger svært likt opp til lovtekst og praksis tilknyttet gml. husleielov. Dette taler ytterligere for at det burde legges vekt på tidligere praksis. Problemstillingen er dermed ikke avklart etter gjeninnføringen av bestemmelsen. Jeg mener derimot det er mest nærliggende å legge til grunn at Høyesterett i en helhetsvurdering vil legge til grunn tidligere rett og konkludert med at utleieren i utgangspunktet ikke kan ha flere enn to personer per oppholdsrom, men det vil trolig variere i ulike situasjoner hvor momentene om det gjelder barn, voksne eller helsemessige vurderinger vil påvirke resultatet.

5.2.4 Konsekvens av nektelse

Hvis leier mener det foreligger en usaklig nektelse må tvisten løses ved ordinær domstolsbehandling.¹³² Mens tvisten pågår kan leieren begjære midlertidig forføyning for å sikre framleieren bruksrett inntil det foreligger dom i saken, jf. husleieloven § 12-3.

5.2.5 Godkjennelse av framleie

5.2.5.1 Husleieloven § 7-6

Oppgaven har nå gjennomgått hvilke situasjoner utleieren kan nekte og hva konsekvensen av dette er, men det er enda ikke avklart når godkjennelse er gitt.¹³³ – Gml. husleielov inneholdt ingen bestemmelser som regulerte når det var ansett å foreligge en godkjennelse

¹³² Fremgår det av dommen at utleiers vegring var uberettiget, kan denne måtte betale erstatning for det tap leieren er påført som følge av nektingen, jf. NOU 1993:4 s.68.

¹³³ Denne drøftelsen er tilknyttet husleielovens § 7-1 og § 7-3 til § 7-5, og vil ikke bli gjentatt i 5.3 og 5.4.

etter at søknad om framleie var sendt. Vurderingen av om det var gitt et samtykke og hva som var innholdet av dette, bygde på vanlige avtalerettslige prinsipper.¹³⁴ Utvalget¹³⁵ til husleieloven av 1999 foreslo en løsning hvor den omstendighet at utleieren ikke svarte på søknad om godkjenning innen tretti dager, ble regnet som avslag. Under høringen kom det fram innsigelser som fikk departementet¹³⁶ til å foreslå den motsatte løsningen, utleieres unnlattelse av å svare på leierens skriftlige søknad innen en måned skulle bli å anse som en godkjenning. Det ble lagt vekt på leierens behov for en rask avklaring, slik at hun kunne finne en annen framleier eller få sagt opp husleieavtalen etter § 7-5. Regler som ikke bidro til avklaring, eller som kunne utnyttes til å trenere situasjonen, var ikke ønskelige.¹³⁷ Husleieloven § 7-6 lyder derfor ”svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelsene i §§ 7-1 til 7-5 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning.”

5.2.5.2 Formkrav til søknad om godkjennelse

Det er ikke noe vilkår at søknader om godkjenning av framleier framsettes skriftlig. Er søknaden muntlig vil det være et bevisspørsmål om godkjennelse er gitt. For at § 7-6 skal komme til anvendelse, følger det derimot klart av ordlyden at søknaden må være skriftlig. En skriftlig søknad kan derimot besvares muntlig, i så fall er det et bevisspørsmål om godkjenning er gitt eller ikke.¹³⁸

Siden det foreligger et krav om skriftlighet etter § 7-6, kan det spørres om en søknad kan sendes elektronisk. – I henhold til juridisk teori¹³⁹ må en søknad som sendes elektronisk trolig regnes som skriftlig i forhold til denne bestemmelsen, i hvert fall hvis partene tidlige-

¹³⁴ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 314

¹³⁵ NOU 1993:4 s. 67

¹³⁶ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 82

¹³⁷ Ibid.

¹³⁸ NOU 1993:4 s. 157

¹³⁹ Wyller (2011) note 437

re har kommunisert på denne måten eller utleieren har oppgitt e-postadresse. Da skriftlighetskravets sentrale formål er å styrke søknadens notoritet og gi utleieren en grunn til å reagere. Derfor må alle former for skrevet eller trykt meddelelse godtas.¹⁴⁰

Et annet sentralt spørsmål er om det er krav til innholdet i søknaden. – Ordlyden stiller ikke krav til innholdet i søknaden, men det følger av forarbeidene¹⁴¹ at den må være så klart utformet at utleieren forstår hva henvendelsen gjelder. Utleieren må få beskjed om hvilket leieforhold det gjelder, hvem som er aktuell framleier, og andre opplysninger hovedleier har om framleieren som er nødvendige for at utleier skal kunne ta stilling til om samtykke kan nektes under henvisning til den aktuelle personens egenskaper som leier. Ønsker utleieren nærmere opplysninger, må hun undersøke selv eller spørre leieren.

5.2.5.3 Når er søknaden mottatt og når begynner fristen å løpe

Fristen på en måned løper fra det tidspunktet utleieren har fått en skriftlig søknad som gjør det mulig for ham å forstå hva leieren har ment. Regelen om meldinger i § 1-5¹⁴² gjelder ikke slike søknader. Når utleieren svarer avbrytes fristen, noe som betyr at det er tilstrekkelig at svaret er sendt i posten. § 1-5 gjelder heller ikke utleiers svar, men her er det leieren som har risikoen for at meldingen kommer fram. Utleier kan både gi muntlig og skriftlig svar, det vil derimot være et bevisspørsmål om og når hun har svart.¹⁴³

¹⁴⁰ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 314

¹⁴¹ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 191

¹⁴² Husleieloven § 1-5, ”Dersom en part gir melding i samsvar med loven¹ og sender den på en måte som etter forholdene er forsvarlig, og ikke annet framgår, kan avsenderen gjøre gjeldende at meldingen er gitt i tide selv om den blir forsinket eller ikke kommer riktig fram.”

¹⁴³ Wyller (2011) note 438

5.2.5.4 Gjelder § 7-6 ved krav om samtykke etter § 7-2

Ordlyden i husleieloven § 7-6 henviser til §§ 7-1 til 7-5. I den forbindelse er en sentral problemstilling om utleiers passivitet på en måned ved en skriftlig søknad vedrørende samtykke til framleie etter § 7-2 blir å anse som en tillatelse.

Det følger av ordlyden i § 7-6 at godkjenning etter § 7-6 er knyttet opp mot § 7-1 til 7-5, noe som i utgangspunktet skulle bety at hvis utleieren ikke svarer innen en måned så har leieren fått tillatelse, men bestemmelsen sier ”en skriftlig søknad om godkjenning.” Ordlyden er derfor ikke helt klar. I lovforslaget fra lovutvalget¹⁴⁴ så knyttet de § 7-6 kun opp mot bestemmelsene i § 7-1 og 7-3 til 7-5, noe som kan tyde på at det ikke var meningen å knytte bestemmelsen opp mot § 7-2. Departementet¹⁴⁵ går ikke inn i denne diskusjonen og en kan derfor ikke hente noen veiledning der.

Wyller (2009) s. 341 skriver ”Reglene i husll. § 7-6 om godkjenning ved passivitet, gjelder bare der framleie er tillatt med utleiers godkjenning – ikke når framleie krever samtykke.” Dette fremkommer også i annen juridisk litteratur.¹⁴⁶

Ordlyden i § 7-6 henviser derimot til en søknad om godkjennelse. Selv om § 7-6 også henviser til § 7-2 er ikke godkjenning og samtykke, som nevnt, det samme, og § 7-6 gjelder derfor kun søknad om godkjennelse og ikke søknad om samtykke. Utleier vil dermed ikke bli bundet av passivitet, med mindre leieavtalen hjemler framleie på en slik måte at leier bare er avhengig av en godkjenning fra utleier, noe partene kan avtale i henhold til § 7-2.¹⁴⁷

¹⁴⁴ NOU 1993:4 s. 157

¹⁴⁵ Ot.prp.nr.82 (1997-1998)

¹⁴⁶ Parelius (2010) s. 175

¹⁴⁷ Ibid.

Det må derfor kunne konkluderes med at § 7-6 kun viser til de tilfellene det er inngått en avtale, jf. § 7-2, om framleie ved godkjenning og ikke til tilfeller hvor det kreves samtykke. Se også drøftelsen om samtykke ved passivitet i 4.2.7.

5.3 Framleie ved midlertidig fravær

5.3.1 Husleieloven § 7-4

5.3.1.1 Ordlyd og hensynet bak bestemmelsen

Det følger av husleieloven § 7-4 at ”Leier av bolig kan framleie med godkjenning fra utleieren i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan bare nektes dersom framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.”^{148 149}

I følge ordlyden gir bestemmelsen leieren rett til å framleie i inntil to år når hun selv skal bo et annet sted. Det er en nyskapning uten paralleller i tidligere husleielov, men tilsvarer i hovedsak utvalgets forslag.¹⁵⁰ I borettslagsloven fra 1960¹⁵¹ fantes det en lignende bestemmelse som er videreført i dagens borettslagslov § 5-6 første ledd, som husleieloven §

¹⁴⁸ Vanskeligstilte og studenter kan som alle andre ønske å framleie boligen for en begrenset tid. Loven har valgt en mellomløsning, hvor framleie ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær og gir leieren adgang til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet, jf. § 11-1 femte ledd og § 11-2 fjerde ledd. § 11-1 femte ledd og § 11-2 fjerde ledd har omtrent samme ordlyd, men § 11-2 fjerde ledd i motsetning til § 11-1 femte ledd som åpner for å avtale dette, følger det direkte av ordlyden i § 11-2 at framleie kan nektes på dette grunnlag. Leieren fritas både for plikten til å betale løpende leie og andre leieplikter i fraværperioden. Gir ikke utleier et slikt tilbud, gjelder de vanlige regler om framleierett ved midlertidig fravær, jf. Wyller (2011) note 822.

¹⁴⁹ Ved utleie av tjenesteboliger med boplikt, jf. § 11-1 fjerde ledd og egen bolig, jf. § 11-4 er det ikke anledning til framleie ved midlertidig fravær.

¹⁵⁰ NOU 1993:4 s. 152

¹⁵¹ Lov av 4.februar 1960 nr.2 § 34a

7-4 bygger på.¹⁵² Siden vilkårene langt på vei er de samme som i den tidligere borettslagslov § 34a, vil rettspraksis knyttet til denne bestemmelse kunne være relevant.

Bestemmelsen er begrunnet i at leier ville komme i en vanskelig situasjon, særlig økonomisk, dersom hun ved midlertidig fravær skulle måtte betale leien uten å kunne nyttiggjøre seg av husrommet (hvis husleieavtalen er tidsbestemt), eller være henvist til å si opp husleieavtalen til en bolig leieren egentlig ønsker å beholde.¹⁵³ Framleie antas i disse tilfellene å gi en god utnyttelse av boligmassen, samtidig som hovedleieren fortsatt vil være forpliktet til å dekke husleien i fraværperioden. Utleierens interesser ivaretas ved at hun kan nekte framleie dersom forhold ved framleieren gir saklig grunn til det eller boligen blir klart overbefolket. Departementet¹⁵⁴ mente at leierens behov for å kunne leie ut i en fraværperiode burde gå foran utleierens behov for å kontrollere hvem som til enhver tid var leier.

Husleieloven § 7-4 gir derfor rett til framleie ved midlertidig fravær etter visse vilkår. Disse vilkårene vil nå bli gjennomgått.

5.3.1.2 Midlertidig fravær:

Det er et vilkår etter § 7-4 at leierens fravær er midlertidig. I den forbindelse blir det spørsmål om når et fravær er midlertidig. – I følge juridisk teori¹⁵⁵ må leieren ha bebodd boligen, og ha til hensikt å bebo den på et senere tidspunkt. Det vurderes på forhånd om fraværet er midlertidig eller ikke, og det betyr at utleier er nødt til å bygge på leiers pretensjoner. Det er hovedleieren som har bevisbyrden for at hun har en slikt hensikt.¹⁵⁶

¹⁵² Wyller (2009) s. 342

¹⁵³ Parelius(2010) s. 172

¹⁵⁴ Ot.prp. nr.82 (1997-98) s. 79-80

¹⁵⁵ Parelius(2010) s.173

¹⁵⁶ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 307

Er det klart at fraværet ikke er ment å være midlertidig, kan framleie nektes. RG 1997 s. 1034 (Borgarting) er i den forbindelse illustrerende, saken omhandlet et avslag på framleie etter gammel borettslagslov § 34 a. Søknaden var begrunnet med ønsket om å utprøve et samboerforhold. Lagmannsretten fant, i motsetning til byretten, at avslaget måtte aksepteres da det var i samsvar med det grunnleggende formålet i borettslagslovgivningen, om å skaffe andelseierne en bolig som normalt skal bebos av dem selv og deres husstand.

Formålet med gammel borettslagslov må sies å være det samme etter husleieloven § 7-4. Dommen vil derfor kunne være veiledende i en lignende sak i et husleieforhold, og viser at hovedleieren ikke har rett til framleie etter § 7-4 når årsaken er begrunnet i et ønske om å beholde boligen i tilfelle det blir brudd i samboerforholdet leieren flytter for å etablere.¹⁵⁷

Et særskilt spørsmål som melder seg i den forbindelse er om det må være umulig for leieren å bo i leiligheten i løpet av fraværet. – Det følger ikke uttrykkelig av ordlyden at det må være umulig for leieren å bo i leiligheten, men det følger av en språklig forståelse av uttrykket fravær. I henhold til juridisk teori¹⁵⁸ kan ikke en leier som får nytt arbeide der hun får leie en rimelig tjenestebolig framleie hvis hun fortsatt kan bruke leiligheten. Dette synspunktet bør i midlertidig ikke trekkes for langt. Får en leier tilbud om praksisplass for to år i Hønefoss, kan leieren fortsatt framleie leiligheten i Oslo, selv om det finnes mange som dagpendler denne strekningen.

Et annet sentralt spørsmål er om leieren kan bo i boligen i løpet av den gitte fraværperioden. – At total framleie bare kan skje i den perioden hovedleier selv er midlertidig fraværende, sier seg selv. Hovedleier kan derfor ikke bruke boligen selv, for hvis utleier bruker boligen selv så foreligger partiell framleie som reguleres i § 7-3. At framleieren derimot

¹⁵⁷ I henhold til den svenske Jordbalken kapittel 12 § 40 kan hovedleier framleie ved midlertidig fravær som følge av ”särskilda familjeförhållanden”. Dette inkluderer en mulighet for hovedleieren til å framleie når hun ønsker å prøve ut et samboerskap, jf. Cederstierna (2014) note 715

¹⁵⁸ Wyller (2009) s. 342-343

holder utenfor et eller flere rom for å lagre egne gjenstander mens hun er borte, er likevel ikke til hinder for anvendelse av denne bestemmelsen.¹⁵⁹

5.3.1.3 To år

Vilkåret om framleie ved midlertidig fravær på to år ble i NOU 2003:4 s.152 opprinnelig foreslått til å gjelde to års framleie ved et hvert fravær, og hovedleier kunne da leie ut i flere to-årsperioder etter hverandre. I proposisjonen¹⁶⁰ ble ordlyden endret slik at framleieretten kun gjelder for to år til sammen. Dette ble begrunnet i at framleieperioden ikke burde være så lang at den fremstod som permanent, men heller ikke så kort at framleie ikke kan gjennomføres i mange av de tilfellene hvor det vil være aktuelt, for eksempel under en midlertidig arbeidsperiode i utlandet.¹⁶¹ Framleieperioden er derfor begrenset til to år, ved lengre fravær gjelder ikke regelen om utleieres godkjenning, da trenger leieren et samtykke til ytterligere framleie og begrensningene i utleierens samtykkerett vil da ikke gjelde. Begrensningen skal sikre utleieren kontroll over hvem som til enhver tid er leier i boligen.¹⁶²

Det kan derfor spørres om leieren ved å framleie i ett år mister sin mulighet til å framleie for en ny periode. – I henhold til forarbeidene¹⁶³ er det ingenting i veien for å framleie flere ganger, så lenge hovedleier holder seg innenfor to år totalt. Hvis den tidligere framleieperioden var på ett år, så kan hovedleier dermed framleie ett år til.

5.3.1.4 Hvilket fravær gir rett til framleie:

Bestemmelsen gir eksempler på hva slags fravær som er å anse som midlertidig, framleieadgangen er derfor avhengig av årsaken til det midlertidige fraværet. Som akseptable fra-

¹⁵⁹ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 307

¹⁶⁰ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 80

¹⁶¹ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 307

¹⁶² Ibid.

¹⁶³ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 190

værsgrunner nevner bestemmelsen arbeid, utdanning, militærtjeneste, sivilteneste og sykdom. Det kan derfor spørres om bestemmelsen er uttømmende.

At oppregningen av fraværsgrunner ikke er uttømmende regulert, følger av at fravær som følge av "andre tungtveiende grunner" omfattes. Om dette skal tolkes liberalt eller strengt, er det ikke tatt stilling til i forarbeidene. I henhold til forarbeidene¹⁶⁴ var begrunnelsen for innføring av regler om leiers adgang til framleie motivert av at leier skulle være et alternativ til å eie bolig, ønsket om å fremme en effektiv utnyttelse av boligmassen, samt at en begrenset framleierett neppe ville innebære store ulemper for utleieren. I tråd med dette bør ikke "andre tungtveiende grunner" underlegges en streng fortolkning.

Hvorvidt det foreligger en tungtveiende grunn, må avgjøres ved en konkret vurdering, hvor lovens eksempler vil kunne gi en viss veiledning.¹⁶⁵ Det kan for eksempel være fravær for å pleie syke sletninger eller et ønske om å bo nærmere et barn hovedleier har samværsrett med.¹⁶⁶ Langvarige ferier og reiser faller derimot normalt utenfor bestemmelsen.¹⁶⁷ Dette illustreres i HTU-2012-00557, hvor husleietvistutvalget uttalte at når leier har en jobb som gjør at vedkommende må være borte 1-2 måneder eller skal besøke familie i utlandet så faller det ikke inn under § 7-4.

Det er videre uten betydning om fraværet er frivillig eller ufrivillig, for eksempel om det skyldes frivillig bytte av arbeid for en periode eller beordring til militærtjeneste i utlandet.¹⁶⁸

Det er dermed ingen fasit for når et fravær er midlertidig eller ikke, det må foretas en helhetsvurdering hvor de overnevnte momentene kan være veiledende.

¹⁶⁴ NOU 1993:4 s. 67

¹⁶⁵ *Kobbes kommentarer til husleieloven* (2000) s. 308

¹⁶⁶ Wyller (2011) note 429

¹⁶⁷ *Kobbes kommentarer til husleieloven* (2000) s. 308

¹⁶⁸ NOU 1993:4 s. 152

5.3.2 Utleiers mulighet for nektelse

Som i husleieloven § 7-3 kan godkjenning kun nektes etter § 7-4 hvis framleiers forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet klart blir overbefolket. Jeg viser her til drøftelse under 5.2.2 og 5.2.3. Utleieren kan selvsagt også nekte med den grunn at lovens vilkår ikke er oppfylt, for eksempel at fraværet ikke er å anse midlertidig.¹⁶⁹

5.4 Unntak ved tidsbestemte kontrakter

5.4.1 Husleieloven § 7-5

Får leier tilbud om jobb og i den forbindelse har behov for å flytte, vil vedkommende kunne være hjulpet av regelen om framleierett ved midlertidig fravær, men § 7-4 vil være utilstrekkelig dersom hovedleieren vet at hun ikke kommer tilbake til boligen, for eksempel når hun har mistet jobben og må flytte til et annet sted for godt. I en slik situasjon vil det være problematisk at hun er bundet av en tidsbestemt kontrakt, og husleieloven § 7-5 kommer her leieren til unnsetning.¹⁷⁰

Det følger av husleieloven § 7-5 at ”Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren framleie for resten av leietiden med godkjenning fra utleieren. Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-6.”

5.4.2 Forskjellen på en tidsbestemt og tidsubestemt avtale

Husleieavtalen må i henhold til bestemmelsen være inngått for en ”bestemt tid”, men det er ikke klart når en husleieavtale er inngått for en ”bestemt tid”. – Husleieloven skiller mellom tidsbestemte og tidsubestemte avtaler, jf. husleieloven § 9-1. En tidsbestemt avtale inngås for et gitt tidsrom, mens en tidsubestemt avtale løper fram til oppsigelse. For at en

¹⁶⁹ Wyller (2011) note 430

¹⁷⁰ Wyller (2009) s. 345

tidsbestemt avtale ikke skal kunne sies opp i leieperioden må utleieren skriftlig opplyse om at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid, jf. husleieloven § 9-2 første ledd andre punktum.

Det er klart at § 7-5 kommer til anvendelse når avtalen er inngått for en bestemt tid, hvor både hovedleier og utleier er avskåret fra å si opp avtalen i leieperioden, men det er ikke klart om § 7-5 kommer til anvendelse når det er inngått en tidsbestemt avtale med mulighet for oppsigelse.

I følge forarbeidene¹⁷¹ viser praksis at mange husleieavtaler befinner seg i en mellomstilling mellom tidsbestemte og tidsubestemte avtaler. Det kan være at bare en av partene kan si opp avtalen, eller at oppsigelsesretten er begrenset til vesentlig mislighold. Det er derimot leierens forhold som er av betydning ved muligheten til framleie etter § 7-5. Hvis leieren ikke kan bringe leieforholdet til opphør, vil avtalen være inngått for en ”bestemt tid” uavhengig av om utleieren kan si opp avtalen.¹⁷²

Leieforholdet vil også være ansett å være inngått for en ”bestemt tid” når kontrakten er inngått for en bestemt tid, selv om det foreligger en mulighet til oppsigelse for leieren. Dette illustrerer en dom i Husleietvistutvalget, HTU-2010-154, hvor husleietvistutvalget ikke en gang drøftet om en tidsbestemt husleieavtale med mulighet for oppsigelse etter ni måneder falt inn under § 7-5, men spørsmålet var hvilken oppsigelsestid som skulle legges til grunn. Jeg kommer tilbake til spørsmålet i 5.4.4.

Jeg konkluderer derfor med at en tidsbestemt husleieavtale med mulighet for oppsigelse faller inn under begrepet ”bestemt tid”, og derfor gir mulighet til framleie etter husleieloven § 7-5.

¹⁷¹ NOU 1993:4 s. 153

¹⁷² *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 310

Et særskilt spørsmål er om husleieavtaler med lange oppsigelsesfrister kan regnes som inngått for en «bestemt tid». – Hvis en leier som hadde inngått en tidsubestemt kontrakt med lang oppsigelsestid kunne framleie en bolig i medhold av § 7-5, så ville det i følge Magistad (2008) s. 314 harmonere dårlig med lovteksten. Hun henviser til at ”Husleielovutvalgets forslag på side 153 om at retten til framleie skulle avhenge av at minst tolv måneder gjensto av leietiden, ble ikke vedtatt av Stortinget.”

Det følger videre av Wyller (2011) note 432 at ”Også i oppsigelige kontrakter med svært lang oppsigelsesfrist kan leieren ha samme behov for å komme seg ut tidligere, men bestemmelsen her gjelder bare tidsbestemte kontrakter.”

Det må derfor være gjeldende rett at det kun er tidsbestemt kontrakter som er å anse som inngått for en ”bestemt tid”, jf. § 7-5, men rettsregelen er ikke rimelig. Som Wyller sier vil det også i tidsubestemte kontrakter med lang oppsigelsestid være samme behov for å framleie, som ved en tidsbestemt kontrakt. Utvalget hadde, som nevnt, foreslått at det skulle være minst ett år igjen av kontrakten for at leieren skulle kunne framleie. Departementet¹⁷³ mente derimot at det også kunne være behov for framleie, når det gjensto kortere perioder av kontrakter. Det er derfor for meg veldig rart, at ikke departementet derfor så at en leier som har inngått en tidsubestemt kontrakt med en oppsigelsestid på over ett år, ikke har samme behovet. Det burde derfor vurderes å åpne for samme mulighet i tidsubestemte kontrakter, når oppsigelsestiden er over en viss tid, for eksempel seks måneder.

5.4.3 Øvrige vilkår tilknyttet husleieloven § 7-5

Et annet sentralt spørsmål er om det foreligger et krav om at det er en viss tid igjen av husleieavtalen. – Det kommer klart fram av ordlyden at det ikke er krav om en viss tid igjen av husleieavtalen, som gir rett til framleie for ”resten av leietiden”, og av forarbeidene¹⁷⁴, men

¹⁷³ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 81

¹⁷⁴ Ibid.

siden loven gir leieren en subsidiær oppsigelsesrett med lovbestemt frist, kan bestemmelsen kun anvendes der den gjenstående leietid er lenger enn oppsigelsestiden.¹⁷⁵

I henhold til bestemmelsen kan hovedleieren ”framleie for resten av leietiden” hvis husleieavtalen er inngått for en bestemt tid. Hvis framleier velger å si opp leiekontrakten oppstår spørsmålet om hovedleier kan framleie til en annen. – I henhold til juridisk teori har hovedleier rett til å framleie til en annen, så fremt framleieperioden ikke går utover hovedleieavtalen.¹⁷⁶ Da framleieretten er knyttet opp mot en framleier, må utleier også ved inngåelse av et nytt framleieforhold ha mulighet til nektelse.

5.4.4 Utleiers nektelsesadgang til framleie ved tidsbestemte kontrakter

Bestemmelsen gir leieren en helt generell rett til å framleie for resten av leietiden. Fordi et framleieforhold ved tidsbegrensede avtaler kan bli langvarig, er utleierens rett til å nekte godkjenning utvidet i forhold til det som følger av bestemmelsene i §§ 7-3 og 7-4. Det følger derfor av bestemmelsen at ”Blir godkjenning nektet uten at framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket, kan leieren si opp med varsel som nevnt i § 9-6.” I henhold til ordlyden kreves det ikke at nektelsen er saklig begrunnet. Utleier står dermed fritt til å nekte, men nekter utleieren å godkjenne uten saklig grunn¹⁷⁷ eller husrommet klart blir overbefolket, vil leieren kunne si opp avtalen med varsel som nevnt i husleieloven § 9-6. Det vil si i samsvar med alminnelige oppsigelsesregler. Det er avtalefrihet ved valg av oppsigelsestid, men er ikke noe avtalt, er oppsigelsesfristen tre måneder, jf. § 9-6 første og fjerde ledd.

Hvis det er avtalt en annen oppsigelsestid enn tre måneder, reiser det seg et særskilt spørsmål om det er den avtalte oppsigelsestid eller lovens oppsigelsestid på tre måneder som leieren skal forholde seg til.

¹⁷⁵ Wyller (2011) note 432

¹⁷⁶ Wyller (2009) s. 345

¹⁷⁷ For gjennomgang av begrepene saklig grunn og overbefolket viser jeg til drøftelse under 5.2.2 og 5.2.3.

I HTU-2010-154 var hovedspørsmålet om leietaker, som følge av utleiers nektelse av søknaden om godkjenning til framleie, fikk rett til å si opp leiekontrakten på tidligere tidspunkt enn det som fulgte av husleieavtalen. I henhold til husleieavtalen kunne hovedleier ikke si opp husleieavtalen før etter ni måneder. Hovedleier sendte skriftlig søknad om framleie før det hadde gått ni måneder. HTU uttaler: ”Ettersom utleieren imidlertid nektet godkjenning til framleie, uten at nektelsen var knyttet til grunner som nevnt i samme lovbestemmelse, finner Husleietvistutvalget det klart at leietaker med hjemmel i § 7-5 derved fikk rett til å si opp leieforholdet med opphør pr. 31.12.2009... Leiekontraktens avvikende bestemmelser vedrørende oppsigelsesmulighetene er ikke til hinder for dette, jf. § 1-2 om lovens ufravikelighet.”

Dommen viser at det er lovens oppsigelsestid som skal følges. Dette mener jeg også er i samsvar med hensynet til bestemmelsen. Hvis leier var tvunget til å følge den avtale oppsigelsestid, ville bestemmelsen bli illusorisk og miste sin betydning i de tilfellene hvor det er avtalt lang oppsigelsestid.

Oppsigelse er den eneste sanksjonen leieren har hvis utleieren ikke har saklig grunn til nektelse, og antas i følge forarbeidene¹⁷⁸ å ivareta begge parter interesser i tilstrekkelig grad. Har utleieren saklig grunn for å nekte framleie eller det klart vil føre til overbefolkning, kan leieren ikke si opp og leieren må betale leie selv om hun verken har anledning til selv å bo i boligen eller får fremleid.¹⁷⁹ Utleier stilles med andre ord overfor valget mellom å godta framleie når det ikke foreligger en saklig grunn eller å akseptere oppsigelse. Velger hun oppsigelse, blir leieren fri sine plikter etter oppsigelsestiden. Da er det for eksempel utleiers tap om hun ved ny utleie ikke oppnår like høy leie som før.¹⁸⁰

¹⁷⁸ NOU1993:4 s. 154

¹⁷⁹ *Kobbess kommentarer til husleieloven* (2000) s. 313

¹⁸⁰ Wyller (2009) s. 345

5.5 Unntak eller hindring i andre rettsgrunnlag enn husleieloven

I dette delkapitlet vil jeg se på andre rettsgrunnlag som hindrer eller som gir ytterligere rett til framleie.

En slik hindring til unntakene finnes i ekteskapsloven § 32. For hvis en leier er gift, så kan ikke leieren framleie uten ektefelles samtykke. Dersom samtykke blir nektet eller ikke kan skaffes innen rimelig tid, kan ektefellen eller den andre parten i avtalen kreve at tingretten avgjør spørsmålet om disposisjonen skal tillates. Tillatelse skal gis hvis retten finner at det ikke foreligger rimelig grunn for den andre ektefellen til å nekte samtykke.¹⁸¹

Leiers rett til framleie kan derfor begrenses av leierens egen ektefelle.

La oss tenke en situasjon hvor Norge er i krig, store deler av byen blir nedbombet og det er få boliger igjen. Det er videre vanskelig å få inntekt og leier ser dette som sin eneste mulighet til å få råd til husleie og mat, samtidig som leier hjelper noen med husrom i en kritisk situasjon. I dagens Norge er dette vanskelig å tenke seg, men krig er ikke utopi og en realitet flere steder i verden. Dette reiser spørsmålet om nødrett kan gi rettslig grunnlag til framleie.

Nødrett defineres som ”retten til å gjøre inngrep i andres rettigheter for å redde person eller gods fra en ellers uunngåelig fare som må anses særdeles betydelig i forhold til den skade som kan oppstå ved handlingen.”¹⁸² Begrepet blir i hovedsak brukt ved drøftelser om straffefrihet, jf. straffeloven § 47, men er også lovfestet ved at skadevolder har plikt til å erstatte det som ble ødelagt som følge av en nødhandling, jf. skadeerstatningsloven § 1-4.

En dom fra lagmannsretten viser at det også kan brukes som grunnlag i obligasjonsretten. I LG 2001 s.1091 (Gulating) blir det drøftet om gjennomføringen av et debitorskifte kunne

¹⁸¹ En liknende bestemmelse er lovfestet i den danske lejeloven § 72

¹⁸² Store norske leksikon (2014): nødrett

godtas med grunnlag i nødrett. For at det skulle kunne sies å være en nødrettssituasjon må det være nødvendig å avverge skade, og det settes krav til forholdsmessighet. I denne saken kom Lagmannsretten til at dette ikke forelå. Selv om de ikke kom fram til at det forelå, viser dommen at nødrett kan tenkes som et grunnlag ved debtorskifte og det dermed er muligheter for å se det som et grunnlag ved framleie, da framleie ikke er like inngripende som et debtorskifte.

Det er ikke sikkert om det kan brukes som et rettsgrunnlag for rett til framleie, da det ikke foreligger noen rettspraksis eller juridisk teori som slår dette fast, men det viktige er at det heller ikke kan avfeies som følge av dommen.

Dekningsloven åpner opp for at andre enn hovedleieren kan være berettiget til å framleie på bekostning av leietaker. Har leieren gått konkurs vil en kreditor kunne ha adgang til framleie hvis leieren er bundet av en tidsbestemt kontrakt, hvor det foreligger en rett til framleie og leier har for høye boutgifter, jf. dekningsloven §§ 2-2¹⁸³ og 7-3¹⁸⁴. I prinsippet kan disse også utnytte framleieretten etter §§ 7-3 og 7-4, men fordi vilkårene er formulert slik at hovedleieren må bo på eiendommen selv eller være midlertidig fraværende, vil anvendelsen av disse bestemmelsene være mindre praktisk.¹⁸⁵

Dekningslovens bestemmelser vil også trolig være mer aktuelle ved leie av lokale, men det kan selvsagt tenkes situasjoner hvor en leier av bolig kan bli konkurs og dekningslovens bestemmelser blir aktuelle. For eksempel at leier har leid boliger i forbindelse med næringsvirksomhet eller at hovedleier leier en bolig med urimelig høye boutgifter.¹⁸⁶

¹⁸³ Omhandler en kreditors mulighet til å ta beslag i et hvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden, og som kan selges, utleies eller annen måte omgjøres i penger.

¹⁸⁴ Omhandler konkursboets rett til å tre inn i skyldnerens avtaler.

¹⁸⁵ NOU 1993: 4 s. 153

¹⁸⁶ Lilleholt (1986) s. 296

Det er flere konkursrettslige spørsmål som oppstår når en ser på kreditors adgang til å framleie, men siden det faller utenfor oppgavens problemstilling om leiers rett til framleie, vil disse spørsmålene ikke bli drøftet ytterligere.

Disse eksemplene viser at det er flere enn framleier, hovedleier og utleier som påvirker en leiers rett til framleie.

6 Framleiers rett til framleie

Selv om jeg i 1.1 avgrenset mot å se på rettsforholdet hovedleier – framleier, er det en sentral problemstilling som må drøftes. Det er framleiers rett til framleie. Siden hovedleier i denne situasjonen er å anse som utleier og framleier som leietaker, går jeg derimot ikke ut over oppgaven. Jeg ser faktisk på leietakers rett til framleie, det spesielle er bare at leietaker også er framleier.

For akkurat som leier, kan det tenkes at framleier får en forandret livssituasjon som gjør at vedkommende har behov for å framleie, men det er ikke sikkert at framleier har en slik rett.

I §§ 7-2 til § 7-5 er ordlyden at ”leieren har rett til”... Det er her henvist til leieren, det er dermed noe uklart om dette også kan dreie seg om en framleier, det må derfor sees på andre rettskilder.

I henhold til Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 190, som er tilknyttet unntaket ved partiell framleie, sies ”Det er bare hovedleieren som kan framutleie med hjemmel i denne bestemmelsen. Framleieren kan ikke selv framutleie deler av det husrommet han selv framleier. En annen ordning ville bli komplisert blant annet fordi framleieren eventuelt måtte innhente godkjenning fra så vel utleieren som fra hovedleieren. Det kan imidlertid være avtalt at framleieren skal ha rett til framleie. Rekkevidden av en slik rett må fastlegges ved en tolkning og utfylling av henholdsvis hovedleieavtalen og framleieavtale.” Omtrent det samme blir gjentatt i forbindelse med framleie av bolig ved midlertidig fravær, ”framleieren kan ikke selv framutleie”.¹⁸⁷ Og i forbindelse med tidsbestemte kontrakter står det ”heller ikke i disse tilfellen har framleieren noe rett til selv å framutleie hele eller deler av husrommet.”¹⁸⁸

¹⁸⁷ Ot.prp. nr.82 (1997-1998) s. 190

¹⁸⁸ Ibid.

Kobbes kommentarer til husleieloven (2000) s.306 gjentar det forarbeidene sier om muligheten til framleie uten noen videre forklaring.

Siden det ikke finnes noen unntak etter lov, så må det derfor foreligge samtykke eller avtale om dette. Wyller(2009) s.341 uttaler i den forbindelse ”Følger det framleierett av kontrakten, gjelder den normalt bare for hovedleieren selv. Skal framleieren ha rett til videre framleie, må det kreves særlige holdepunkter i avtalen mellom utleier og hovedleier.” I Rt.1970 s.293 hadde leieren i henhold til kontrakt en rett til å framleie leiligheten til en akseptabel familie på høyst fire familiemedlemmer. Da leieren flyttet valgte han å framleie leiligheten til en kvinne med sine barn, leieren ga kvinnen rett til framleie med samme vilkår som seg selv. Kvinnen valgte senere å framleie enkeltrom i leiligheten. Dommer Nygaard uttaler på side 300 ”Jeg nevner først at det var i strid med hovedleieavtalen når det i framleiekontrakten mellom Borge og fru Sommerfelt var bestemt at framleie fra hennes side var tillatt i framleietiden på betingelser tilsvarende leiekontrakt med huseier. Borge kunne nemlig etter min mening ikke uten samtykke fra Inger og Johnny Gulbrandsen gi fru Sommerfelt rett til slik framleie. Dette må også Borge ha forstått.” Høyesterett kom derfor fram til at framleien av enkeltrom innebar en vesentlig misligholdelse av leiekontrakten fra Borges side. Dommen illustrerer at det må foreligge klare holdepunkter for at framleier skal ha rett til framleie, ikke overfor hovedleier, men overfor utleier.¹⁸⁹

Det kan derfor konkluderes med at framleier ikke har rett til å framleie etter loven. Hovedregelen om forbud mot framleie er derfor både gjeldende for framleier og leier. Unntakene som gir leier rett til framleie kommer derimot ikke til anvendelse for framleier. Hvis det

¹⁸⁹ Det vil være hovedleier som vil komme i mislighold både overfor hovedleier og framleier, hvis hovedleier har gitt framleier en slik rett, da det ikke kan kreves at framleier undersøker forholdet utleier – hovedleier. Dette kan være en drøftelse i seg selv, men oppgaven vil ikke gå nærmere inn på dette da det faller utenfor oppgavens rammer om retten til framleie.

skal foreligge en rett for framleier til å framleie etter avtale, må det være sikre holdepunkter for dette.

Denne rettsregelen kan derimot ikke sies å være i samsvar med reelle hensyn. På den ene side ser jeg hvorfor framleier ikke har mulighet, da det vil kunne komplisere avtaleforholdene enda mer og godkjenning måtte skaffes i flere ledd. På den andre side vil en framleier ha et like stort behov for å framleie i de situasjonene som er forklart som bakgrunnen for unntakene i husleieloven § 7-2 til 7-5. Det burde derfor ses på en løsning hvor begge behov kan være sikret, og dermed åpne for en viss adgang for en framleier til å framleie.

7 Litteraturliste

7.1 Litteratur

7.1.1 Bøker

- Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 5. utg ved Jan E. Helgensen. Oslo, 2001.
- Gisle, Jon. *Jusleksikon*. 4.utg. Drammen, 2010.
- Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. 2. utg. Oslo, 2011.
- Kobbess kommentarer til husleieloven. Harald S. Kobbess ... [et al.]. Oslo, 2000.
- Lilleholt, Kåre. *Personskifte i husleieforhold*. Bergen, 1986.
- Magistad, Vigdis Knutsen. *Leie av lokaler*. Oslo, 2008.
- Parelius, Line A. og Sverre Bragdø-Ellenes. *Husleieavtaler*. 2.utgave. Oslo, 2010.
- Tokvam, Ole E. *Boligutleie i praksis*. 4.utg. Oslo, 2009.
- Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 3.utg. Bergen, 1992.
- Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5.utg. Stavanger, 2009.

7.1.2 Norsk lovkommentar

- Wyller, Christian Fr. *Kommentar til Husleieloven*. I: Norsk lovkommentar nettversjon. [Sitert fra Rettsdata 11.mars 2014].

7.1.3 Svensk lovkommentar

- Cederstierna, Nils. *Kommentar til Jordbalken 12.kap. Hyra*. I: Svensk lovkommentar nettversjon. [Sitert fra Karnov 16.april 2014].

7.2 Regelverk

7.2.1 Lover

1902	Almindelig borgelig straffelov (straffeloven) av 22. mai 1902 nr. 10.
1969	Lov om skadeerstatning (skadeerstatningsloven) av 13. juni 1969 nr. 26.
1984	Lov om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) av 08. juni 1984 nr. 59.
1991	Lov om ekteskap (ekteskapsloven) av 07.april 1991 nr. 47.
1991	Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører (husstandsfellesskapsloven) av 04.juli 1991 nr. 45.
1999	Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17.
2003	Lov om burettslag (burettslagslova) av 06. juni.2003 nr. 39.

7.2.2 Forskrifter

1993	Forskrift om framleie av fiskerett av 25. juni 1993 nr. 570.
------	--

7.2.3 Opphevede lover

1939	Lov om husleie (husleieloven) av 16. juni 1939 nr. 6.
1960	Lov om borettslag (borettslagsloven) av 04.februar 1960 nr. 2

7.2.4 Dansk regelverk

Lejeloven

Lovbekendtgørelse nr 963 af 11. August 2010
om leje, som ændret senest ved lov nr 901 af
04. Juli 2013. Lejeloven [Danmark]

7.2.5 Svensk regelverk

Jordabalk

Jordabalk 12. kap. Hyra. (1970:994) [Sverige]

7.3 Rettspraksis

7.3.1 Høyesterett

Rt. 1924 s. 107

Rt. 1926 s. 193

Rt. 1926 s. 641

Rt. 1931 s. 645

Rt. 1968 s. 96

Rt. 1970 s. 293

Rt. 1971 s. 422

Rt. 1978 s. 1558

Rt. 1980 s. 76

Rt. 1995 s. 1333

7.3.2 Rettens gang og Lagmannsrettene

RG 1954 s. 340 (Oslo husleierett)

RG 1980 s. 544 (Oslo husleierett)

RG 1987 s. 987 (Eidsivating)

RG 1996 s. 812 (Borgarting)

RG 1997 s. 1034 (Borgarting)

LG 2001 s. 1091 (Gulating)

7.3.3 Tingrettene

Nedre Romerrike herredsrett 16.februar 1996. Sak nr. A 1464/95

7.3.4 Husleietvistutvalget

HTU-2010-154

HTU-2012-00557

HTU-2013-029

HTU-2013-541

7.4 Forarbeider

7.4.1 Betenkninger

Innstilling III fra Husleiekomitéen. Oslo 1938.

7.4.2 NOU

NOU 1993:4

Lov om husleieavtaler.

NOU 2011:15

Rom for alle.

7.4.3 Odelstingsproposisjoner

Ot.prp. nr. 82 (1997-1998)

Husleieloven.

Ot.prp. nr. 74 (2008-2009)

Husleieloven.

7.5 Nettsider

Husleietvistutvalget.

Om HTU (2012) 11.02.2012.

<http://www.htu.no/no/om-htu> [Sisert 25.mars 2014].

Store norske leksikon.

Framleie (2014) <http://snl.no/fremleie> [Sisert 13.mars 2014]

Store norske leksikon.

Nødrett (2014) <http://snl.no/nødrett> [Sisert 15.april 2014]

Trondheim havn.

Leie av parkeringsplass (2013) 26.11.2013.

<http://trondheimhavn.no/leie-av-parkeringsplass.aspx> [Sisert 13.mars 2014]

Wiersholm.

Fremleie av lokaler i næringsforhold (2013) 03.2013.

http://www.wiersholm.no/aktuelt/Pages/fremleie_05_03_2013.aspx [Sisert 13.mars 2014]

7.6 Avisartikler

Andersen, Øystein.

Statsråden får 3000 au pairer i fanget. I: Dagbladet. 22.oktober 2013 [Sisert

http://www.dagbladet.no/2013/10/22/nyheter/innenriks/au_pair/au_pair-ordningen/tvangsarbeid/29869248/ - 10. april 2014]